

Deloitte.



Φάση Α' - Προμελέτη Σκοπιμότητας

Αξιοποίηση Ορεινού Όγκου Βερμίου

11 Οκτωβρίου 2016



Διευκρινίσεις & Περιοριστικοί Παράγοντες

- Η παρούσα προμελέτη σκοπιμότητας (στο εφεξής αποκαλούμενη και ως η «Μελέτη») έχει προετοιμαστεί από την Deloitte Business Solutions A.E. (στο εφεξής αποκαλούμενη και ως ο «Σύμβουλος») για λογαριασμό του Δήμου Ηρωικής Πόλεως Νάουσας (στο εφεξής αποκαλούμενος και ως «Δήμος Νάουσας») στο πλαίσιο της από 09 Μαρτίου 2016 σύμβασης μεταξύ των δύο μερών για την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών αναφορικά με την εκπόνηση πλάνου αξιοποίησης του ξενοδοχείου «Βέρμιον» και του χιονοδρομικού κέντρου «3-5 Πηγάδια», και αποτελεί το παραδοτέο της πρώτης φάσης των συμβουλευτικών υπηρεσιών «Σύνταξη προμελέτης σκοπιμότητας».
- Η Μελέτη έχει προετοιμαστεί από το Σύμβουλο βάσει πληροφοριών και στοιχείων που παρασχέθηκαν από τον Δήμο Νάουσας στο πλαίσιο συναντήσεων εργασίας, όπως επίσης και μέσω ηλεκτρονικής αλληλογραφίας. Επίσης η Μελέτη έχει βασιστεί σε αναλύσεις που εκπόνησε ο Σύμβουλος επί δημοσιευμένων στοιχείων από πηγές που αναφέρονται στο παρόν. Σημειώνεται ότι ο Σύμβουλος δεν έχει προχωρήσει σε ανεξάρτητο έλεγχο των προαναφερόμενων στοιχείων και πληροφοριών και για το λόγο αυτό δε φέρει καμία ευθύνη για την πληρότητα και την ακρίβεια τους, όπως επίσης και για την ακρίβεια και πληρότητα των συμπερασμάτων που έχουν εξαχθεί. Σημειώνεται επίσης ότι στο πλαίσιο προετοιμασίας της Μελέτης δεν έχει πραγματοποιηθεί κανενός είδους πρωτογενής έρευνα αγοράς αναφορικά με τους κλάδους στους οποίους σκοπεύει να δραστηριοποιηθεί ο Δήμος Νάουσας.
- Ο Σύμβουλος δεν προέβη σε οποιοδήποτε έλεγχο ή επαλήθευση της ορθότητας και πληρότητας των βιβλίων, αδειών, μελετών, πληροφοριών, οικονομικών και λοιπών περιγραφικών στοιχείων που του παραδόθηκαν, τα οποία έλαβε ως δεδομένα. Ειδικά για τα όποια οικονομικά στοιχεία της ξενοδοχειακής μονάδας «Βέρμιον» και του χιονοδρομικού κέντρου «3-5 Πηγάδια» τα οποία έχουν παρασχεθεί από το Δήμο Νάουσας και περιέχονται στο παρόν, διευκρινίζεται ότι δεν έχουν ελεγχθεί από το Σύμβουλο.
- Επίσης σημειώνεται ότι οι υπηρεσίες και η εργασία του Συμβούλου περιορίστηκαν αποκλειστικά σε επιχειρηματικά και χρηματοοικονομικά θέματα και δεν περιλάμβαναν οποιοδήποτε υπηρεσίες νομικής ή τεχνικής φύσης. Κατά συνέπεια, οποιεσδήποτε παραδοχές και εκτιμήσεις έχουν πραγματοποιηθεί στην παρούσα Μελέτη και άπτονται νομικών και τεχνικών (π.χ. πολεοδομικά, αρχιτεκτονικά, κατασκευαστικά) θεμάτων δεν έχουν ελεγχθεί από το Σύμβουλο και συνεπώς ο Σύμβουλος δε φέρει καμία ευθύνη αναφορικά με την πληρότητα και εφικτότητά τους.
- Συνεπώς τονίζεται ότι ο Σύμβουλος δε φέρει ευθύνη για την εξέταση τεχνικών, νομοθετικών, φορολογικών ή ρυθμιστικών θεμάτων, καθώς δεν εντάσσονται στο πλαίσιο της Μελέτης.
- Κανένα σημείο της Μελέτης δεν αποτελεί ή δεν πρέπει να θεωρηθεί ότι αποτελεί υπόσχεση ή δεσμευτική πρόβλεψη για το μέλλον. Επισημαίνουμε ότι ορισμένες υποθέσεις που έχουν υιοθετηθεί στη μελέτη αυτή, όπως και οι εκτιμήσεις για τη μελλοντική εξέλιξη διαφόρων μεγεθών, ενδεχομένως να μεταβληθούν, με συνέπεια τη μεταβολή των σχετικών αποτελεσμάτων της παρουσίασης, μεταβολή η οποία μπορεί να είναι και σημαντική.
- Η παρούσα Μελέτη περιορίζεται αποκλειστικά προς χρήση από το Δήμο Νάουσας και μόνο για τους σκοπούς της ολοκλήρωσης της 1^{ης} φάσης των συμβουλευτικών υπηρεσιών αναφορικά με την εκπόνηση πλάνου αξιοποίησης του ξενοδοχείου «Βέρμιον» και του χιονοδρομικού κέντρου «3-5 Πηγάδια». Κατά συνέπεια, τα αποτελέσματα της Μελέτης αυτής δεν μπορούν να συμπεριληφθούν ή να αναφερθούν σε κανένα έγγραφο, συμπεριλαμβανομένων ενημερωτικών υπομνημάτων, χωρίς την προηγούμενη γραπτή συγκατάθεση του Συμβούλου.
- Η χρήση ή στήριξη στην παρούσα Μελέτη από οποιοδήποτε μέρος και τυχόν αποφάσεις που βασίζονται σε αυτήν αποτελούν αποκλειστική υπευθυνότητα αυτών που χρησιμοποιούν τη Μελέτη. Κάθε παραλήπτης πρέπει να κάνει τις δικές του εκτιμήσεις σχετικά με την ξενοδοχειακή μονάδα «Βέρμιον» και το χιονοδρομικό κέντρο «3-5 Πηγάδια», τη μελλοντική τους πορεία και τα αποτελέσματά τους. Ο Σύμβουλος δε φέρει καμία ευθύνη ή υποχρέωση για ζημίες που μπορεί να προκύψουν σε οποιοδήποτε μέρος, σαν αποτέλεσμα αποφάσεων που θα ληφθούν βασισμένες στην παρούσα Μελέτη.

Πίνακας Συντομογραφιών

Συντομογραφίες	Περιγραφή / Επεξήγηση
€	Ευρώ
\$	Δολάριο ΗΠΑ
εκατ.	Εκατομμύρια
δισ	Δισεκατομμύρια
EBITDA	Αποτελέσματα προ Φόρων, Τόκων και Αποσβέσεων
EBIT	Αποτελέσματα προ Φόρων και Τόκων
EBT	Αποτελέσματα προ Φόρων
ADR	Μέση Τιμή Δωματίου (Average Daily Rate)
RevPAR	Μέσο Έσοδο ανά Δωμάτιο (Revenue per Available Room)
CAGR	Μέσος Ετήσιος Ρυθμός Μεταβολής (Compound Annual Growth Rate)
A.E.	Ανώνυμη Εταιρεία
X/K	Χιονοδρομικό Κέντρο
τ.μ.	Τετραγωνικά Μέτρα
χιλ.	Χιλιάδες
μ.	Μέτρα
χλμ.	Χιλιόμετρα
π.χ.	Παραδείγματος χάριν
κτλ.	Και τα λοιπά
κ.α.	Και άλλα
ΦΠΑ	Φόρος Προστιθέμενης Αξίας
ΣΕΤΕ	Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων
ΞΕΕ	Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος

Πίνακας Περιεχομένων

1. Εισαγωγή

2. Στρατηγικός σχεδιασμός Δήμου Νάουσας

3. Συνοπτικό προφίλ Δήμου Νάουσας και ευρύτερης περιοχής

4. Χιονοδρομικό κέντρο 3-5 Πηγάδια

5. Ξενοδοχειακή μονάδα Βέρμιον

6. Ανάλυση εξωτερικού περιβάλλοντος

7. Στρατηγική & πλάνο αξιοποίησης

8. Χρηματοοικονομικές προβλέψεις

9. Παράρτημα

1. Εισαγωγή



1.1. Αντικείμενο έργου και περιεχόμενα παρουσίασης

Στο πλαίσιο του στρατηγικού σχεδιασμού του Δήμου Νάουσας αναφορικά με την τουριστική ανάπτυξή του, ανατέθηκε στο Σύμβουλο η εκπόνηση πλάνου αξιοποίησης του ορεινού όγκου του Βερμίου, δηλαδή του χιονοδρομικού κέντρου 3-5 Πηγάδια και της ξενοδοχειακής μονάδας Βέρμιον στο άλσος του Αγίου Νικολάου.

Στρατηγικός Σχεδιασμός Δήμου Νάουσας

Στρατηγικός στόχος Δήμου Νάουσας

- Η ανάδειξη της Νάουσας ως ενός **βασικού προορισμού εναλλακτικών μορφών τουρισμού** που θα προσελκύει επισκέπτες υψηλού εισοδηματικού προφίλ.
- Εστίαση σε συγκεκριμένα τουριστικά προϊόντα όπως ο **οινικός και γαστρονομικός** τουρισμός, ο **αρχαιολογικός** τουρισμός, ο **φυσιολατρικός** τουρισμός, ο **αθλητικός** τουρισμός, ο **πολιτιστικός και εκπαιδευτικός** τουρισμός, ο **συνεδριακός** τουρισμός μικρού και μεσαίου μεγέθους και ο **ιαματικός** τουρισμός.

Βασική προϋπόθεση επίτευξης στρατηγικού στόχου

Προσέλκυση ιδιωτών επενδυτών

- Για την υλοποίηση του στρατηγικού σχεδιασμού του αναφορικά με την τουριστική ανάπτυξή του, ο Δήμος Νάουσας αναγνωρίζει τη σημασία της **ενεργούς συμμετοχής του ιδιωτικού τομέα**.
- Στο πλαίσιο αυτό, ο Δήμος Νάουσας στοχεύει στην **προσέλκυση ιδιωτών επενδυτών** που θα αναλάβουν την αναβάθμιση και αξιοποίηση του χιονοδρομικού κέντρου 3-5 Πηγάδια και της ξενοδοχειακής μονάδας Βέρμιον.

Έργο Συμβούλου

Στόχος έργου

- Η εκπόνηση **πλάνου αξιοποίησης** του χιονοδρομικού κέντρου 3-5 Πηγάδια και του ξενοδοχείου Βέρμιον στο άλσος Αγίου Νικολάου.
- Στόχος του πλάνου είναι να αποτελέσει τη **βάση για την περαιτέρω διαδικασία προσέλκυσης ιδιωτών επενδυτών** που θα αναλάβουν να πραγματοποιήσουν τις απαραίτητες επενδύσεις στο χιονοδρομικό κέντρο 3-5 Πηγάδια και στο ξενοδοχείο Βέρμιον, με αντάλλαγμα την παραχώρηση της εκμετάλλευσής τους.

Φάση Α': Προμελέτη Σκοπιμότητας

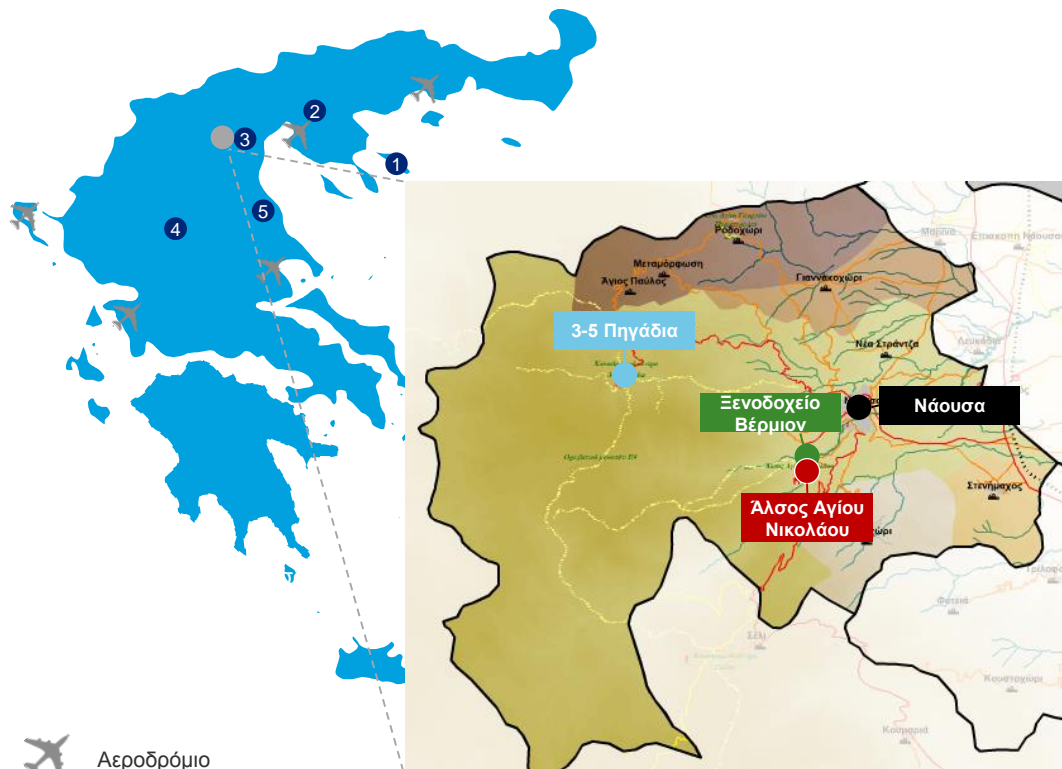
- Εξέταση χαρακτηριστικών και δυνατοτήτων αξιοποίησης του Χ/Κ και του ξενοδοχείου
- Ανάλυση αγοράς και περιβάλλοντος, με εστίαση σε βέλτιστες πρακτικές
- Εκπόνηση ενδεικτικού πλάνου αξιοποίησης του Χ/Κ και του ξενοδοχείου
- Χρηματοοικονομική ανάλυση αξιολόγησης της ελκυστικότητας των σχετικών επενδύσεων

Φάση Β': Προτάσεις επόμενων ενεργειών

- Σύνταξη συνοπτικού προφίλ (teaser) του Χ/Κ και του ξενοδοχείου
- Αρχική, ανεπίσημη επαφή με δυνητικούς επενδυτές (market sounding)
- Βασικές προτάσεις αναφορικά με τα επόμενα βήματα της διαδικασίας προσέλκυσης επενδυτών

1.2. Συνοπτικό προφίλ χιονοδρομικού κέντρου 3-5 Πηγάδια & ξενοδοχειακής μονάδας Βέρμιον

Το χιονοδρομικό κέντρο 3-5 Πηγάδια βρίσκεται στην δυτική πλευρά του όρους Βέρμιο σε υψόμετρο 1.430-2.005 μ. και απέχει μόλις 18 χλμ. από την πόλη της Νάουσας, ενώ παράλληλα βρίσκεται και σε κοντινή απόσταση από την πόλη της Θεσσαλονίκης και μία σειρά σημαντικών πολιτιστικών και θρησκευτικών μνημείων της χώρας. Η ξενοδοχειακή μονάδα 3 αστέρων Βέρμιον βρίσκεται στην πλέον προνομιούχα περιοχή του Αγίου Νικολάου και σε κοντινή απόσταση από την πόλη της Νάουσας και τα δημοφιλή αξιοθέατα της περιοχής (άλος Αγίου Νικολάου, χιονοδρομικό κέντρο 3-5 πηγάδια, κτλ).



Αεροδρόμιο

Μνημεία παγκόσμιας πολιτιστικής κληρονομιάς UNESCO

- 1) Άγιον Όρος
- 2) Παλαιοχριστιανικά και Βυζαντινά μνημεία Θεσσαλονίκης
- 3) Βεργίνα
- 4) Μετέωρα

Λοιπά πολιτιστικά μνημεία

- 5) Δίον - Όλυμπος

3-5 ΠΙΓΑΔΙΑ Χιονοδρομικό κέντρο 3-5 Πηγάδια

- ❖ Η συνολική έκταση του χιονοδρομικού κέντρου ανέρχεται σε 2.865 στρέμματα.
- ❖ Το χιονοδρομικό κέντρο διαθέτει σχετικά εύκολη και γρήγορη πρόσβαση από τα σημαντικότερα αστικά κέντρα της Ελλάδας.
- ❖ Ενδεικτικές χιλιομετρικές αποστάσεις από βασικά αστικά κέντρα:
 - Αθήνα: 546
 - Θεσσαλονίκη: 109
 - Πάτρα: 443
 - Λάρισα: 195
 - Ιωάννινα: 232
 - Καβάλα: 260
- ❖ Εκτός των χειμερινών σπορ, το χιονοδρομικό κέντρο προσφέρει μία σειρά από δραστηριότητες και οργανωμένες ξεναγήσεις (ορειβασία, πεζοπορία, ορεινή ποδηλασία, αιωροπτερισμό και αλεξίπτωτο πлагιάς), ενώ παράλληλα έχει καθιερωθεί και ως κέντρο προετοιμασίας πολλών αθλητικών συλλόγων, ομοσπονδιών και εθνικών ομάδων.

3-5 Vermion HOTEL Ξενοδοχειακή μονάδα Βέρμιον

- ❖ Η ξενοδοχειακή μονάδα Βέρμιον διαθέτει δυναμικότητα 70 δωματίων (δωμάτια, μεζονέτες και σουίτες) και 150 κλινών.
- ❖ Ενδεικτικές χιλιομετρικές αποστάσεις από βασικά αστικά κέντρα:
 - Αθήνα: 532
 - Θεσσαλονίκη: 95
 - Πάτρα: 428
 - Λάρισα: 180
 - Ιωάννινα: 217
 - Καβάλα: 245
- ❖ Η ξενοδοχειακή μονάδα βρίσκεται κοντά στο πάρκο του Αγίου Νικολάου που αποτελεί έναν ιδιαίτερα ελκυστικό προορισμό για φυσιολάτρες, λόγω της πυκνής βλάστησης και του ιδιαίτερα όμορφου φυσικού τοπίου (εκατοντάδες στρέμματα με υπεραιώνобία πλατάνια, βελανιδιές, καστανιές και άφθονο νερό).

2. Στρατηγικός σχεδιασμός Δήμου Νάουσας



Η υφιστάμενη προμελέτη σκοπιμότητας για την ανάπτυξη και εκμετάλλευση του χιονοδρομικού κέντρου 3-5 Πηγάδια και της ξενοδοχειακής μονάδας Βέρμιον έχει λάβει υπόψη της και είναι σε ευθυγράμμιση με την στρατηγική του ελληνικού τουρισμού, το στρατηγικό πλάνο για τον τουρισμό του Δήμου Νάουσας και το πλάνο μάρκετινγκ του ΙΝΣΕΤΕ για το Νομό Ημαθίας.

2.1. Στρατηγική ελληνικού τουρισμού

Σύμφωνα με τον Τουριστικό Στρατηγικό Σχεδιασμό της Ελλάδας, τα επόμενα 8-10 χρόνια ο Τουρισμός θα αποτελέσει κινητήρια δύναμη της ελληνικής οικονομίας. Κύρια προτεραιότητα είναι η δημιουργία ενός ισχυρού και διαφοροποιημένου χαρτοφυλακίου προϊόντων, καθώς και αύξηση των μέσων ετήσιων επενδύσεων.

- Ο ΣΕΤΕ ανέπτυξε τον **Τουριστικό Στρατηγικό Σχεδιασμό 2021** για τον ελληνικό τουρισμό που αποτελεί ένα **ολοκληρωμένο στρατηγικό σχέδιο για τον ελληνικό τουρισμό** και τη βάση πάνω στην οποία στηρίζεται ήδη η αναπτυξιακή στρατηγική του ελληνικού τουρισμού.
- Έχουν οριστεί έξι «κύρια» προϊόντα, καθώς και μια σειρά από «συμπληρωματικά και εξειδικευμένα προϊόντα». Για κάθε ένα από τα κύρια προϊόντα έχει αναπτυχθεί εξειδικευμένο πλάνο που περιλαμβάνει την κατάλληλη στρατηγική αγοράς, τμηματοποίηση πελατείας, ανάπτυξη υποδομών και στρατηγική προώθησης.
- Βασικό μέρος των απαιτούμενων επενδύσεων αφορά στην **στοχευμένη αναβάθμιση καταλυμάτων** και βασική επιδίωξη των τουριστικών προϊόντων αποτελεί η **προσέλκυση επισκεπτών υψηλότερου εισοδηματικού επιπέδου** και η όσο το δυνατόν **μεγαλύτερη επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου**.
- Το τουριστικό προφίλ και ο σημαντικός αριθμός των σημείων ενδιαφέροντος του Δήμου Νάουσας και της ευρύτερης περιοχής μπορούν να **υποστηρίξουν** τόσο **κύρια τουριστικά προϊόντα** (πολιτιστικός / θρησκευτικός, city break, MICE) όσο και μία σειρά από σημαντικές **υποστηρικτικές κατηγορίες** (οίκο- & αγρο- τουρισμός, γαστρονομία, δραστηριότητες, ευεξία & lifestyle).

Κύριες Κατηγορίες Προϊόντων (ΣΕΤΕ)

	Sun & Beach	Ναυτικός Τουρισμός	Ιατρικός Τουρισμός	Πολιτιστικός / Θρησκευτικός	City Break	MICE
Οικο- & Αγρο-Τουρισμός				✓	✓	✓
Γαστρονομία				✓	✓	✓
Δραστηριότητες				✓	✓	✓
Ευεξία & Lifestyle				✓	✓	✓
3 ^η Ηλικία						
Επίσκεψη σε Οικογένεια/Φίλους						

Υποστηρικτικές Κατηγορίες

2.2. Στρατηγικός σχεδιασμός Δήμου Νάουσας – πυλώνες στρατηγικού σχεδιασμού & τουριστική ανάπτυξη

Στρατηγικός στόχος της τοπικής αυτοδιοίκησης και των υπόλοιπων φορέων του δήμου Νάουσας είναι η ανάδειξη της Νάουσας ως ενός, βασικού και ανταγωνιστικού προορισμού εναλλακτικών μορφών τουρισμού στην Ελλάδα με σκοπό την προσέλκυση ημεδαπών και αλλοδαπών επισκεπτών υψηλού εισοδηματικού προφίλ.

Πυλώνες στρατηγικού σχεδιασμού για την ανάπτυξη του Δήμου Νάουσας

01 / Ανάπτυξη πρωτογενούς τομέα

Ο πρώτος πυλώνας εστιάζει στην ανάπτυξη του πρωτογενούς τομέα με στροφή στην μεταποίηση.

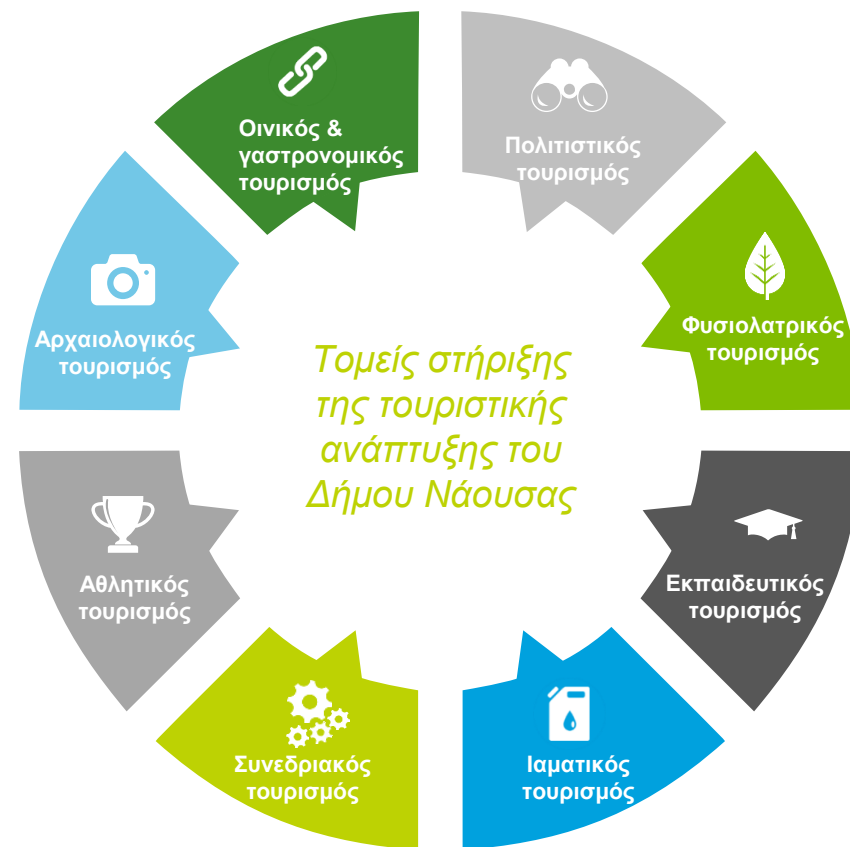
02 / Ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών ενέργειας

Ο δεύτερος αφορά την αξιοποίηση των εναλλακτικών μορφών ενέργειας με έμφαση στα ύδατα.

03 / Τουριστική ανάπτυξη

Ο τρίτος πυλώνας αφορά την τουριστική ανάπτυξη του Δήμου μέσω της ανάδειξης της Νάουσας ως ενός βασικού προορισμού εναλλακτικών μορφών τουρισμού που μπορούν να προσελκύσουν επισκέπτες υψηλού εισοδηματικού προφίλ.

Τομείς στήριξης της τουριστικής ανάπτυξης του Δήμου Νάουσας



- Η επιτυχία του στρατηγικού σχεδιασμού θα εξαρτηθεί από τη συνέπεια στην τήρηση του ακολουθούμενου πλάνου, την ενεργό συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα, τη συνεχή βελτίωση των υποδομών, τη συνεργασία με ειδικούς του κλάδου από την Ελλάδα και το εξωτερικό, την αξιοποίηση των νέων τεχνολογιών, τη δημιουργία ενός στοχευμένου και αποτελεσματικού σχεδίου μάρκετινγκ καθώς και από τη συνεχή αξιολόγηση και επαναπροσδιορισμό του συνολικού σχεδιασμού.

2.3. Στρατηγικός σχεδιασμός Δήμου Νάουσας – τομείς εστίασης

Η υλοποίηση επενδύσεων, η ανάπτυξη υποδομών, η ανάδειξη των σημείων ενδιαφέροντος και η οργάνωση επικοινωνιακών γεγονότων και εκδηλώσεων αποτελούν τους τομείς εστίασης του στρατηγικού σχεδιασμού του Δήμου Νάουσας. Παράλληλα, ο σχεδιασμός προβλέπει τη δημιουργία ενός τουριστικού οργανισμού για την προώθηση του προορισμού «Νάουσα», ο οποίος θα υλοποιεί δράσεις σε συνεργασία με την Περιφέρεια, τον Δήμο Νάουσας και τους αρμόδιους φορείς και ιδιώτες.

Επενδύσεις

Υλοποίηση επενδύσεων σε συνεργασία με ιδιώτες επενδυτές



Επενδύσεις

Υποδομές

Υποδομές

Σχεδιασμός και υλοποίηση υποδομών με σκοπό την διευκόλυνση της πρόσβασης στον Δήμο της Νάουσας



Τομείς εστίασης στρατηγικού σχεδιασμού

Σημεία & χώροι ενδιαφέροντος

Επικοινωνιακά γεγονότα & εκδηλώσεις

Σημεία & χώροι ενδιαφέροντος

Δημιουργία και ανάδειξη των σημαντικότερων σημείων και χώρων ενδιαφέροντος της ευρύτερης περιοχής



Επικοινωνιακά γεγονότα & εκδηλώσεις

Οργάνωση και στήριξη μεγάλων επικοινωνιακών γεγονότων και εκδηλώσεων



2.4. Στρατηγικός σχεδιασμός Δήμου Νάουσας – βασικές δράσεις ανά τομέα εστίασης

Οι αρμόδιοι φορείς έχουν καθορίσει μία σειρά δράσεων στους 4 τομείς εστίασης του στρατηγικού σχεδιασμού προκειμένου η περιοχή να αναδείξει και να εκμεταλλευτεί πλήρως τα ισχυρά ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα που διαθέτει (π.χ. τοποθεσία, φυσικό περιβάλλον, πολιτιστική παράδοση, γαστρονομία, κτλ)



Επενδύσεις

Σε συνεργασία με ιδιώτες επενδυτές:

- ❖ Αξιοποίηση, αναβάθμιση και επέκταση των δραστηριοτήτων του χιονοδρομικού κέντρου 3-5 Πηγάδια
- ❖ Ανάπτυξη του ξενοδοχείου στο άλσος Αγίου Νικολάου
- ❖ Δημιουργία εξειδικευμένου κέντρου ευεξίας και πρωτοβάθμιας φροντίδας υγείας στο πλαίσιο αξιοποίησης των ιαματικών πηγών Αγίου Νικολάου Κοπανού



Υποδομές

- ❖ Ολοκλήρωση του κάθετου άξονα ο οποίος θα συνδέει τη Νάουσα με την Εγνατία οδό και θα μειώσει σημαντικά τους χρόνους πρόσβασης στη Θεσσαλονίκη και την Έδεσσα, ενώ παράλληλα θα αυξήσει την ασφάλεια των μετακινήσεων
- ❖ Αναβάθμιση και ηλεκτροδότηση της σιδηροδρομικής σύνδεσης από τη Θεσσαλονίκη μέχρι και την Έδεσσα και τη δρομολόγηση προαστιακού (σημειώνεται πως ο Δήμος έχει ήδη ολοκληρώσει έργο αναβάθμισης του περιβάλλοντος χώρου του Σ.Σ. Νάουσας)
- ❖ Δημιουργία τελεφερίκ που θα συνδέει την πόλη της Νάουσας με το χιονοδρομικό κέντρο των 3-5 Πηγαδιών, με ενδιάμεσο σταθμό το άλσος του Αγίου Νικολάου, ως εναλλακτικού μέσου σταθερής τροχιάς
- ❖ Δημιουργία αυτοματοποιημένου στεγασμένου χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων 150 θέσεων και κατασκευή χώρου στάθμευσης λεωφορείων σε κεντρικό σημείο της πόλης
- ❖ Βελτίωση των οδικών συνδέσεων εντός του Δήμου και ιδίως με τους χώρους τουριστικού ενδιαφέροντος
- ❖ Σηματοδότηση των τουριστικών αξιοθέατων του Δήμου
- ❖ Δημιουργία ολοκληρωμένου αθλητικού συγκροτήματος για τη διευκόλυνση της ανάπτυξης του αθλητικού τουρισμού



Επικοινωνιακά γεγονότα & εκδηλώσεις

- ❖ Διεθνές Φεστιβάλ Κινηματογράφου Νάουσας
- ❖ Διεθνές Φοκκlorικό Φεστιβάλ CIOFF – Πυρσού
- ❖ Γιορτή Οίνου και Γαστρονομίας
- ❖ Διεθνές Φεστιβάλ Φιλαρμονικών
- ❖ Αποκριά και Πανναουσαϊκό αντάμωμα



Σημεία & χώροι ενδιαφέροντος

- ❖ Δημιουργία αρχαιολογικού πάρκου με επίκεντρο τη Σχολή του Αριστοτέλη
- ❖ Ανάδειξη και αξιοποίηση του Λαογραφικού Μουσείου
- ❖ Αξιοποίηση της έκθεσης βιομηχανικής κληρονομιάς
- ❖ Δημιουργία του Διεθνούς Κέντρου Οίνου και Γαστρονομίας
- ❖ Ανάδειξη του ορεινού όγκου του Βερμίου για φυσιολατρικές δράσεις (μονοπάτια Ε4, φαράγγι Κράστας, κοκ.)
- ❖ Αξιοποίηση του άλσους Αγίου Νικολάου
- ❖ Ανάδειξη του ποταμού της Αράπιτσας εντός της πόλης
- ❖ Δημοτικό Πάρκο Νάουσας και δημιουργία αστικών περιπάτων εντός πόλεως

2.5. Στρατηγικός σχεδιασμός Δήμου Νάουσας – βασικές δράσεις ανά στοχευόμενο τουριστικό τομέα

Η Διοίκηση του Δήμου Νάουσας έχει επιλέξει τις βασικές στρατηγικές δράσεις ανά στοχευόμενο τουριστικό τομέα στις οποίες θα πρέπει να στηριχθεί η προσπάθεια αναμόρφωσης και ανάδειξης του τουριστικού προϊόντος της περιοχής με βάση τα ανταγωνιστικά της πλεονεκτήματα και τα σημεία διαφοροποίησης.



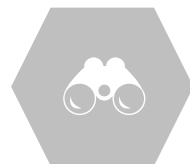
Οινικός & γαστρονομικός τουρισμός

- ❖ Ανάδειξη του ξινόμαυρου και του πλούτου των τοπικών γεύσεων



Ιαματικός τουρισμός

- ❖ Αξιοποίηση των ιαματικών φυσικών πόρων στον Άγιο Νικόλαο της κοινότητας Κοττανού



Πολιτιστικός τουρισμός

- ❖ Αξιοποίηση των μεγάλων επικοινωνιακών γεγονότων σύγχρονου και λαογραφικού πολιτισμού που πραγματοποιούνται στο Δήμο (π.χ. Διεθνές Φεστιβάλ Κινηματογράφου Νάουσας, Διεθνές Φολκlorικό Φεστιβάλ CIOFF–Πυρσού, Αποκριάς)



Συνεδριακός τουρισμός

- ❖ Εστίαση στον συνεδριακό τουρισμό μικρού και μεσαίου μεγέθους με τη διοργάνωση και φιλοξενία σχετικών δράσεων



Φυσιολατρικός τουρισμός

- ❖ Εκμετάλλευση του φυσικού κάλλους του Βερμίου και της πλούσιας πανίδας και χλωρίδας



Αθλητικός τουρισμός

- ❖ Μετατροπή της πόλης σε ολοκληρωμένο κέντρο προετοιμασίας ομάδων
- ❖ Φιλοξενία διεθνών δημοφιλών αθλητικών γεγονότων
- ❖ Εκμετάλλευση των κολυμβητικών εγκαταστάσεων υψηλών προδιαγραφών που διαθέτει ο δήμος



Εκπαιδευτικός τουρισμός

- ❖ Υλοποίηση μεγάλων δράσεων θερινών προγραμμάτων γνωριμίας με την ελληνική γλώσσα και πολιτισμό σε συνεργασία με την UNESCO και άλλους φορείς



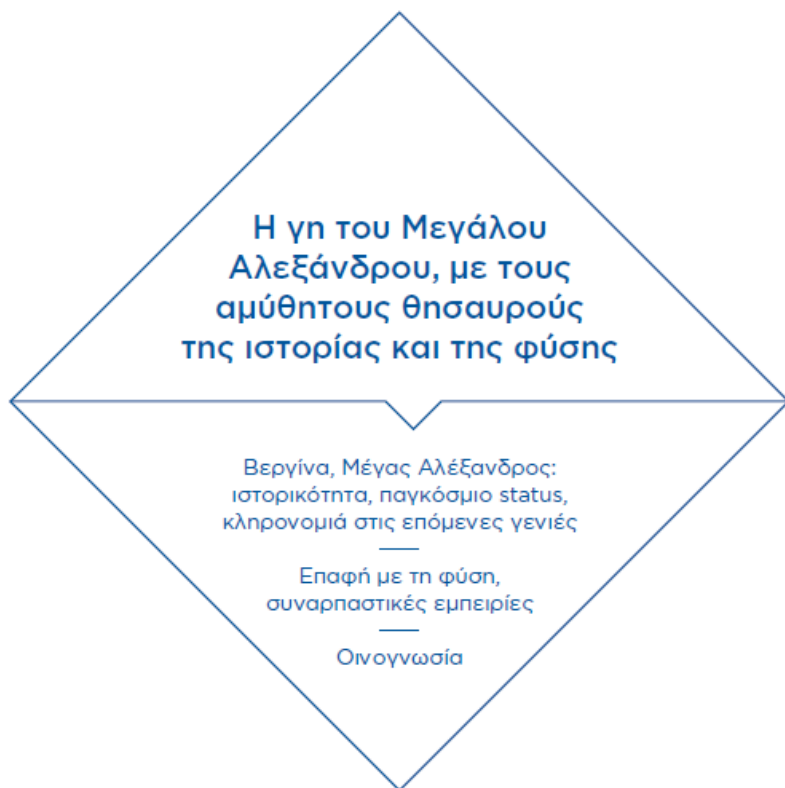
Αρχαιολογικός τουρισμός

- ❖ Αναγνώριση του πρώτου πανεπιστημίου της οικουμένης (Σχολή Αριστοτέλη) ως μνημείο πολιτιστικής κληρονομιάς
- ❖ Δημιουργία ενός ολοκληρωμένου αρχαιολογικού πάρκου που θα φέρει στην επιφάνεια την ευρύτερη περιοχή της αρχαίας Μίεζας

2.6. Marketing plan ΙΝΣΕΤΕ για το Νομό Ημαθίας – άξονες ανάπτυξης προϊόντος

Με βάση το marketing plan του ΙΝΣΕΤΕ για το Νομό Ημαθίας η Βεργίνα, τα χιονοδρομικά κέντρα αλλά και η οινοποισία της Νάουσας αποτελούν τα ισχυρά σημεία του τουριστικού προϊόντος της Ημαθίας.

Τουριστικό προϊόν Ημαθίας – brand essence



Τουριστικό προϊόν Ημαθίας – άξονες τουριστικής ανάπτυξης



3. Συνοπτικό προφίλ Δήμου Νάουσας και ευρύτερης περιοχής



Η ευρύτερη περιοχή του Δήμου Νάουσας διαθέτει σημαντικό αριθμό ισχυρών σημείων και ανταγωνιστικών πλεονεκτημάτων που μπορούν να υποστηρίξουν την ανάπτυξη της Νάουσας ως ενός νέου, ανταγωνιστικού και ελκυστικού προορισμού εναλλακτικών μορφών τουρισμού στην Ελλάδα (κλίμα, προσβασιμότητα, υποδομές, γαστρονομική παράδοση, σημεία πολιτιστικού ενδιαφέροντος, κ.α.).

3.1. Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας – γενικά στοιχεία

Η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας είναι η μεγαλύτερη σε έκταση και δεύτερη σε πληθυσμό περιφέρεια της Ελλάδας, ενώ διοικητικά αποτελεί δευτεροβάθμιο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης και γεωγραφικά καλύπτει το κεντρικό κομμάτι της Μακεδονίας, με εξαίρεση τη χερσόνησο του Αγίου Όρους που διέπεται από ειδικό καθεστώς.

Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας

- ❖ Συνορεύει με την Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας (δυτικά), Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης (ανατολικά), ενώ στο νότο βρέχεται από το Αιγαίο και ένα μικρό κομμάτι νοτιοδυτικά συνορεύει με την Περιφέρεια Θεσσαλίας. Προς βορρά συνορεύει με την Πρώην Γιουγκοσλαβική Δημοκρατία της Μακεδονίας (FYROM) και τη Βουλγαρία.
- ❖ Αποτελείται από τις περιφερειακές ενότητες Θεσσαλονίκης, Ημαθίας, Κιλκίς, Πέλλας, Πιερίας, Σερρών και Χαλκιδικής.
- ❖ Καταλαμβάνει συνολική έκταση 18.811 χλμ² και αποτελεί την μεγαλύτερη Περιφέρεια της χώρας.
- ❖ Σε επίπεδο δημογραφικών στοιχείων, αποτελεί την δεύτερη σε πληθυσμιακό μέγεθος περιφέρεια, με πληθυσμό που ξεπερνάει τους 1, 88 εκατ. κατοίκους (στοιχεία ΕΣΥΕ – απογραφή 2011). Μεγάλο τμήμα του πληθυσμού χαρακτηρίζεται αστικό, ενώ το 59% του πληθυσμού της Περιφέρειας διαμένει στην περιφερειακή ενότητα Θεσσαλονίκης.
- ❖ Το κατά κεφαλήν ΑΕΠ της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας αποτελεί το 16,7% της χώρας (Στρατηγικό Σχέδιο Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας 2012-2014). Βασικός πόλος ανάπτυξης είναι η περιφερειακή ενότητα Θεσσαλονίκης, η οποία παράγει περίπου το 67 % του συνολικού προϊόντος της Περιφέρειας.
- ❖ Το εργατικό δυναμικό της Κεντρικής Μακεδονίας ξεπερνάει τα 770 χιλ. άτομα, από τους οποίους το 78% περίπου απασχολείται. Η τομεακή σύνθεση της απασχόλησης στην Περιφέρεια ακολουθεί περίπου την εθνική κατανομή. Ο τριτογενής τομέας είναι ο κυρίαρχος απορροφώντας πάνω από το 67% του εργατικού δυναμικού και ακολουθεί ο δευτερογενής (περίπου 21%) και ο πρωτογενής τομέας με 12% (στοιχεία ΕΣΥΕ 2009).
- ❖ Αναφορικά με το μορφωτικό επίπεδο, η περιφέρεια διαθέτει υψηλής κατάρτισης ανθρώπινο δυναμικό, γεγονός το οποίο οφείλεται στη λειτουργία σημαντικών Πανεπιστημιακών Ιδρυμάτων και Σχολών (κυρίως στην περιφερειακή ενότητα της Θεσσαλονίκης). Επομένως, η Περιφέρεια έχει τις δυνατότητες και τις προϋποθέσεις για την ενεργοποίηση της ενδογενούς ανάπτυξης και της προσέλκυση επενδύσεων και δραστηριοτήτων αιχμής στην περιοχή.
- ❖ Ως προς τον τουριστικό τομέα, η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας αποτελεί σημαντικό πόλο τουριστικών δραστηριοτήτων. Πέρα από την περιφερειακή ενότητα της Θεσσαλονίκης, η οποία προσελκύει τουρίστες καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, είναι ιδιαίτερα έντονος ο εποχιακός τουρισμός. Πιο συγκεκριμένα, το καλοκαίρι οι παράκτιες περιοχές της Χαλκιδικής και της Πιερίας συγκεντρώνουν αυξημένη τουριστική ζήτηση, ενώ τη χειμερινή περίοδο η ζήτηση μετατοπίζεται σε ορεινές περιοχές της Ημαθίας, της Πέλλας και της Πιερίας.







3.2. Περιφερειακή Ενότητα Ημαθίας – γενικά στοιχεία

Η Περιφερειακή Ενότητα Ημαθίας βρίσκεται στο δυτικό άκρο της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας καταλαμβάνοντας συνολική έκταση 1.701 τ.μ., ενώ ο πληθυσμός της Περιφερειακής Ενότητας ξεπερνάει τους 140 χιλ. κατοίκους. Η ανάπτυξη του τουρισμού αποτελεί βασική στρατηγική προτεραιότητα της τοπικής αυτοδιοίκησης, η οποία θα στηριχθεί στα ανταγωνιστικά σημεία της περιοχής (φυσικό περιβάλλον, αρχαιολογικοί χώροι και μνημεία μεγάλου ενδιαφέροντος, χιονοδρομικά κέντρα, κτλ) και στην παροχή εξειδικευμένων υπηρεσιών.

- ❖ Η περιοχή παρουσιάζει σημαντικές δυνατότητες τουριστικής ανάπτυξης καθώς διαθέτει ένα ιδιαίτερα όμορφο φυσικό περιβάλλον (άσος Αγίου Νικολάου, όρος Βέρμιο), υποδομές χειμερινού τουρισμού (χιονοδρομικά κέντρα 3-5 Πηγάδια και Σέλι) καθώς και ένα σημαντικό αριθμό αρχαιολογικών, βυζαντινών και λαογραφικών μνημείων, όπως ενδεικτικά τους θησαυρούς της Βεργίνας, τους Μακεδονικούς τάφους της περιοχής των Λευκαδίων και της αρχαίας Μίεζας, τη Σχολή του Αριστοτέλη και τους βυζαντινούς ναούς της Βέροιας.



Περιφερειακή Ενότητα Ημαθίας

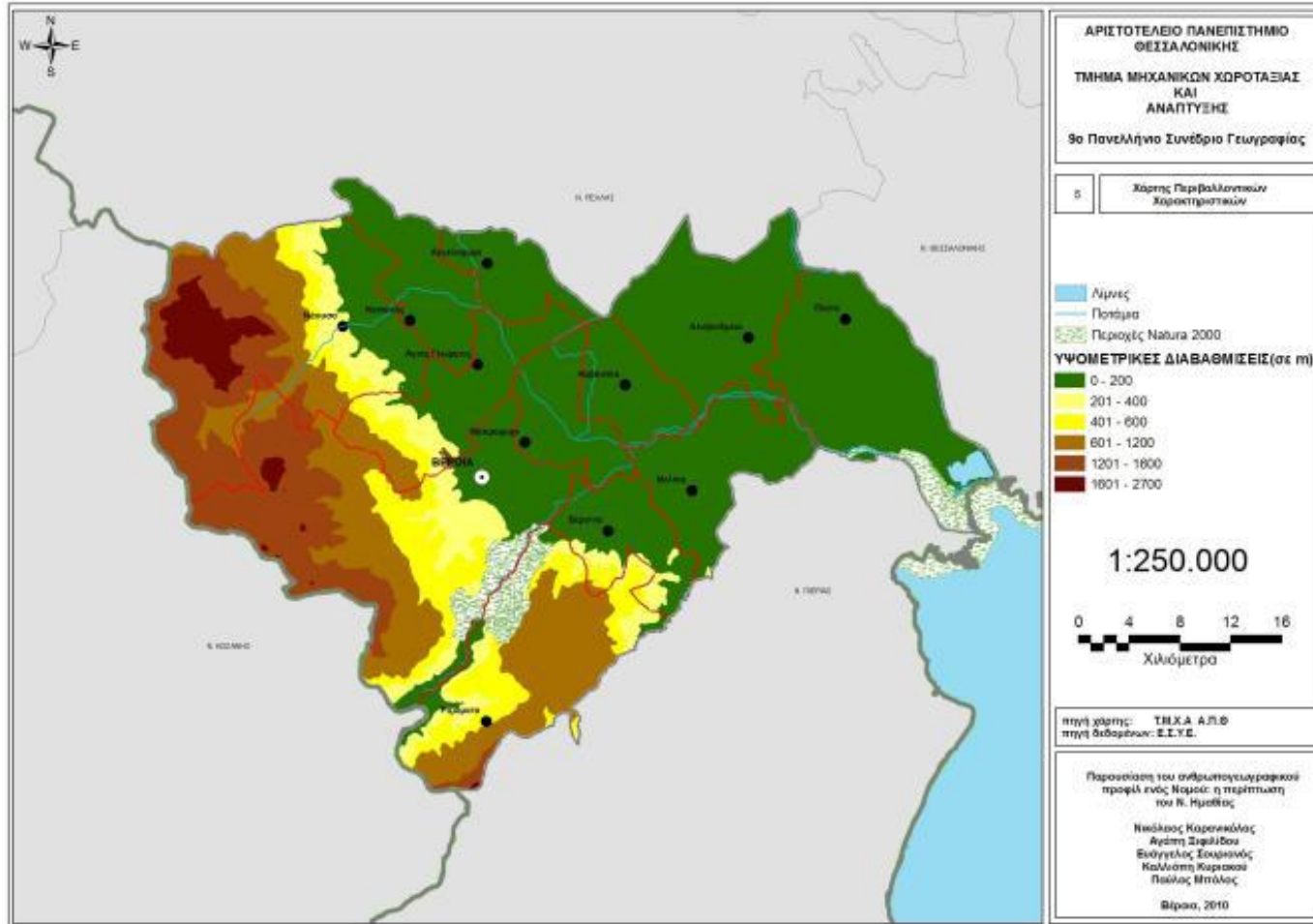
-  Η Περιφερειακή Ενότητα Ημαθίας ανήκει στην περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, ενώ πρωτεύουσα της Περιφερειακής Ενότητας είναι η πόλη της Βέροιας.
-  Η συνολική έκταση της Περιφερειακής Ενότητας ανέρχεται σε 1.701 τ.μ.
-  Με βάση την απογραφή του 2011, ο συνολικός πληθυσμός του νομού ανέρχεται σε 140.611 κατοίκους, ενώ οι απασχολούμενοι ξεπερνούν τα 43.103 άτομα.
-  Το κατά κεφαλήν ΑΕΠ της Περιφερειακής Ενότητας ανέρχεται σε €11.638, ενώ το σύνολο του ΑΕΠ ανέρχεται στο 0,9% του συνόλου της χώρας.



3.3. Περιφερειακή Ενότητα Ημαθίας – κλιματολογικά στοιχεία

Το κλίμα της Περιφερειακής Ενότητας Ημαθίας χαρακτηρίζεται ηπειρωτικό, με σχετικά ήπιες θερμοκρασίες κατά τους θερινούς μήνες (από τον Ιούνιο έως τον Σεπτέμβριο η θερμοκρασία είναι υψηλότερη από 20°C) και χαμηλές θερμοκρασίες κατά τους χειμερινούς μήνες, ενώ τα επίπεδα βροχοπτώσεων παραμένουν σε σχετικά υψηλά επίπεδα και τους χειμερινούς μήνες επικρατούν ισχυροί τοπικοί άνεμοι.

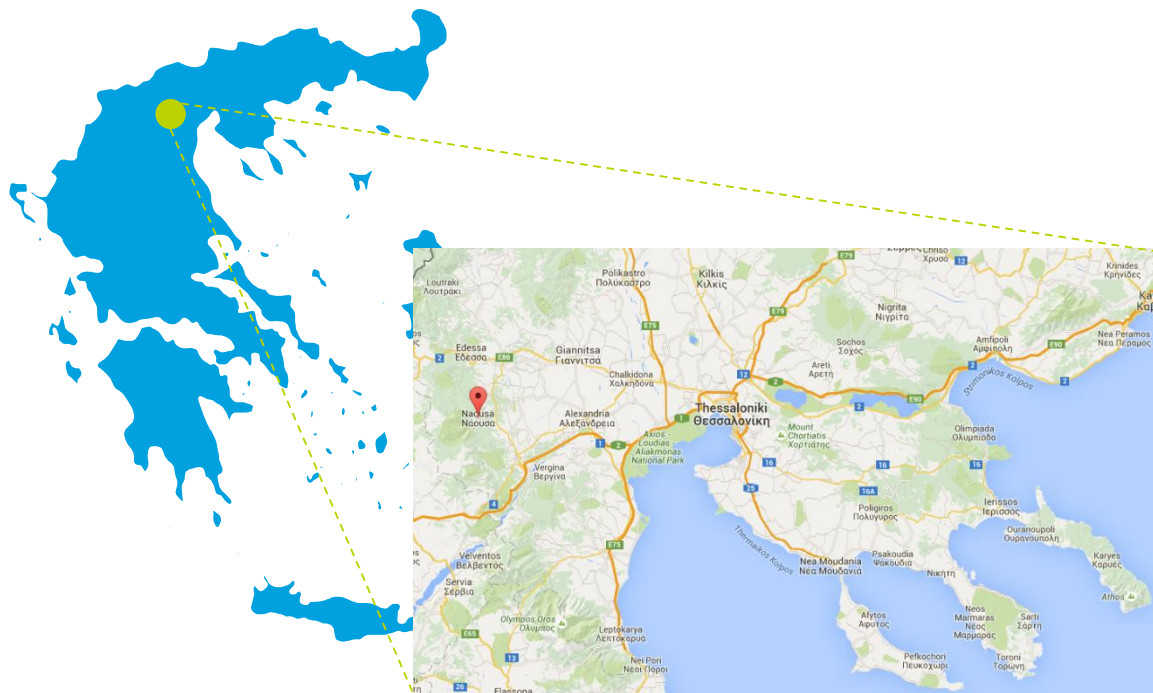
Χαρτογραφική απεικόνιση περιβαλλοντικών χαρακτηριστικών



- ❖ Η περιφερειακή ενότητα Ημαθίας είναι πλούσια σε φυσικούς πόρους καθώς διαθέτει **μεγάλες και εύφορες πεδινές εκτάσεις** υψηλής παραγωγικότητας και **άφθονο υδάτινο δυναμικό** το οποίο περιλαμβάνει πηγαίο, υπόγειο και επιφανειακό.
- ❖ Χαρακτηρίζεται ως αγροτική από άποψη κύριας απασχόλησης και πηγής εισοδήματος, με έμφαση στις εντατικές καλλιέργειες (φρούτα, τεύτλα, βαμβάκι, κηπευτικά κ.λ.π.) και στην κτηνοτροφία.
- ❖ Το κλίμα της Περιφερειακής Ενότητας Ημαθίας είναι **ηπειρωτικό**, με μέση ετήσια θερμοκρασία τους 11,5°C και ύψη βροχής που κυμαίνονται μεταξύ 400 και 600 mm για το πεδινό τμήμα και φτάνουν τα 1.200 mm στο ορεινό.
- ❖ Τοπικός άνεμος είναι ο καρατζοβίτης, σφοδρός και ψυχρός, ο οποίος εισβάλλει τον χειμώνα στην πεδινή περιοχή κατά μήκος των ανατολικών πλαγιών του Βέρμιου και των Πιερίων.
- ❖ Η Περιφερειακή Ενότητα Ημαθίας διακρίνεται γεωμορφολογικά σε τρία τμήματα: το ορεινό που καλύπτει και το μεγαλύτερο τμήμα της Περιφερειακής Ενότητας (έκταση 857 χλμ., ποσοστό 49,85%), το ημιορεινό (έκταση 85 χλμ., ποσοστό 5,00%) και το πεδινό (έκταση 767 χλμ., ποσοστό 46,15%).
- ❖ Το ορεινό τμήμα της Περιφερειακής Ενότητας καταλαμβάνεται από τμήματα δύο μεγάλων οροσειρών, του Βερμίου και των Πιερίων, που διαχωρίζονται μεταξύ τους από τη ρηξιγενή κοιλάδα του Αλιάκμονα.

3.4. Δήμος Νάουσας – γενικά στοιχεία

Η Νάουσα βρίσκεται στο δυτικό τμήμα της περιφερειακής ενότητας Ημαθίας, 22 χλμ. βορειότερα από την πρωτεύουσα του νομού, την Βέροια. Επιπλέον, βρίσκεται σε απόσταση 90 χλμ. βορειοδυτικά από το σημαντικό κέντρο της Θεσσαλονίκης και είναι χτισμένη αμφιθεατρικά στους ανατολικούς πρόποδες του όρους Βέρμιο. Οι ορεινοί όγκοι γύρω από τον οικισμό καλύπτονται από πλούσια βλάστηση, ενώ η περιοχή του Αγίου Νικολάου είναι ανακηρυγμένη ως «Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους».



- ❖ Η πόλη της Νάουσας είναι χτισμένη στις ανατολικές παρυφές του ορεινού όγκου του Βερμίου δεσπόζοντας από ένα μέσο υψόμετρο 330 μ. από τη θάλασσα σ' ολόκληρο τον εύφορο κάμπο της Ημαθίας, που εκτείνεται μέχρι την Θεσσαλονίκη.
- ❖ Πρωτεύουσα της ομώνυμης επαρχίας με πληθυσμό που φτάνει τους 25.000 κατοίκους, συνδυάζει τις ομορφιές του κάμπου με εκείνες του βουνού προσφέροντας ένα πλούσιο πλέγμα δραστηριοτήτων και υπηρεσιών, ενώ απέχει μόλις 90 χλμ από την Θεσσαλονίκη και 510 χλμ. από την Αθήνα.
- ❖ Προς τα δυτικά, ο ορίζοντας της πόλης περιγράφεται από καταπράσινα βουνά και λόφους που δημιουργούν ένα ιδιαίτερο φυσικό τοπίο, μέσα στο οποίο ιδρύθηκε και αναπτύχθηκε η σημερινή πόλη.
- ❖ Το ποτάμι της Αράπιτσας, το οποίο διασχίζει την πόλη, έχει τις πηγές του σ' έναν χώρο ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, μέσα στο άλσος του Αγίου Νικολάου, ενώ διαδοχικοί καταρράκτες, μικρότεροι ή μεγαλύτεροι ύψους, σχηματίζονται σε όλη τη διαδρομή του μέχρι την πεδιάδα.
- ❖ Από το 1955 με βασιλικό διάταγμα χαρακτηρίζεται ως Ηρωική πόλη για τους αγώνες και τις θυσίες των κατοίκων κατά την περίοδο των απελευθερωτικών αγώνων του 1822.



3.5.1. Δήμος Νάουσας – τουριστικό προφίλ

Η Νάουσα διαθέτει μία σημαντική παράδοση στον τομέα του Οίνου και της Γαστρονομίας έχοντας ανακηρυχθεί ως «Διεθνής Πόλη Αμπέλου και Οίνου» με πρωτοβουλία του διεθνούς Οργανισμού Ο.Ι.Β.. Επιπλέον, διαθέτει μοναδικά ορειβατικά μονοπάτια και ειδικές επισημασμένες διαδρομές (π.χ. ευρωπαϊκό μονοπάτι E4) που αποτελούν πόλο έλξης για φυσιολάτρες και πεζοπόρους.



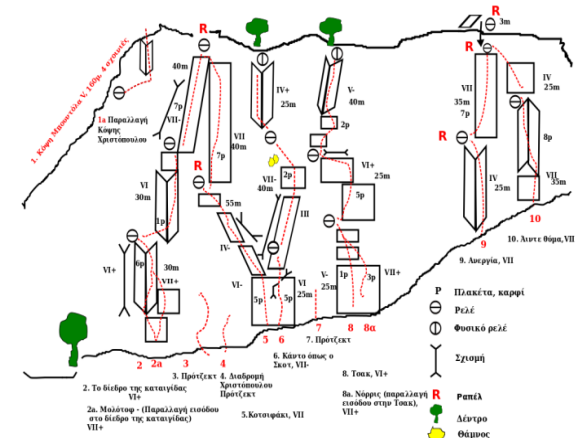
ΟΙΝΟΣ ΚΑΙ ΓΑΣΤΡΟΝΟΜΙΑ

- Το 1986 η πόλη της Νάουσας ανακηρύχθηκε «Διεθνής Πόλη Αμπέλου και Οίνου» με πρωτοβουλία του Οργανισμού Ο.Ι.Β. (Διεθνές Γραφείο Αμπέλου Και Οίνου). Στους αμπελώνες της Νάουσας καλλιεργείται η ποικιλία «Ξινόμαυρο Νάουσας» (ΠΟΠ). Το ξηρό κόκκινο κρασί που παράγεται στη συγκεκριμένη αμπελουργική ζώνη χαρακτηρίζεται ως τυπικός οίνος Ανωτέρας Ποιότητας Ονομασίας Προέλευσης Νάουσα (VQPRD) και στο μπουκάλι φέρει την ειδική κόκκινη ταινία ελέγχου του Υπουργείου Γεωργίας.
- Στην αμπελουργική ζώνη της Νάουσας δραστηριοποιείται μεγάλος αριθμός οινοπαραγωγών, οι οποίοι έχουν συστήσει τον Σύνδεσμο Οινοποιών και Αμπελουργών Νάουσας. Ο Σύνδεσμος διοργανώνει σε ετήσια βάση τις εκδηλώσεις «Νάουσα, Πόλη του Οίνου», που συνδυάζουν το ξινόμαυρο με την ιστορία, την κουλτούρα και τη γαστρονομία της περιοχής.
- Κατά την περίοδο Οκτωβρίου-Δεκεμβρίου κατά τη διαδικασία απόσταξης του τσίπουρου και της γράπας, σε παραδοσιακά ρακοκάζανα της περιοχής διοργανώνεται πληθώρα εκδηλώσεων από διάφορους συλλόγους, φορείς και ιδιώτες.
- Η παραδοσιακή Ναουσαϊκή κουζίνα, όπως έφτασε στις μέρες μας ζωντανή αξιοποιεί τα προϊόντα της τοπικής παραγωγής και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που τους προσδίδουν το κλίμα, το έδαφος και το περιβάλλον του βουνού. (πίτες, προϊόντα αμπέλου, γλυκά κουταλιού)



ΜΟΝΟΠΑΤΙΑ, ΦΑΡΑΓΓΙΑ, ΑΝΑΡΡΙΧΗΤΙΚΑ ΠΕΔΙΑ, ΣΗΜΕΙΑ NATURA

- Σε απόσταση τριών χιλιομέτρων απ' την πόλη, βρίσκεται το άλσος του Αγίου Νικολάου και οι πηγές της Αράπιτσας. Η εφαρμογή στην περιοχή αυτή του προγράμματος "LIFE" για την οικολογική διαχείριση και αειφόρο ανάπτυξη βραβεύτηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Επιπλέον, στο άλσος του Αγίου βρίσκεται και το εκτροφείο θηραμάτων (πέρδικες, φασιανό, ελάφια, ζαρκάδια, αγριογούρουνα κλπ.).
- Στο Βέρμιο έχουν διανοιχτεί ορειβατικά μονοπάτια και ειδικές επισημασμένες διαδρομές, ενώ από το τμήμα του διέρχεται και το ευρωπαϊκό μονοπάτι E4.
- Εθνικό μονοπάτι από τη θέση «Χώρας Νερό» μέχρι τη θέση «Μούρη Πέτρα» μήκους 14 χλμ.
- Στο Ροδοχώρι και στην περιοχή «Κράστα» βρίσκεται το ομώνυμο φαράγγι, όπου έχει διανοιχτεί το αναρριχητικό πεδίο «Χριστόπουλου-Μπουντόλα» με σκοπό να προσφέρει τη δυνατότητα σε όσους θέλουν να κάνουν τα πρώτα τους βήματα στην παραδοσιακή αναρρίχηση.
- Το Ευρωπαϊκό μονοπάτι μεγάλων αποστάσεων E4 είναι διεθνές μονοπάτι που διαμορφώθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση Ορεινής Πεζοπορίας (E.W.V.) στις παρακάτω χώρες: Ισπανία, Γαλλία, Ελβετία, Γερμανία, Αυστρία, Ουγγαρία, Ρουμανία, Βουλγαρία, Ελλάδα και Κύπρο.



3.5.2. Δήμος Νάουσας – τουριστικό προφίλ

Η πλούσια λαογραφική και πολιτιστική παράδοση της Νάουσας σε συνδυασμό με τους σημαντικούς αρχαιολογικούς της χώρους (Σχολή Αριστοτέλη, τάφοι, αρχαίο θέατρο) και τις αρχαιότητες της ευρύτερης περιοχής (Βεργίνα, Πέλλα), δίνουν στον επισκέπτη τη δυνατότητα να γνωρίσει μία σειρά σημαντικών πολιτιστικών χώρων και μνημείων και να συμμετέχει σε ένα σημαντικό αριθμό εκδηλώσεων και δράσεων πολιτισμού (π.χ. φεστιβάλ ροκ μουσικής, Αποκριά, Οίνος & Πολιτισμός, Ολοκαύτωμα, Δρόμος Θυσίας, κ.α.).



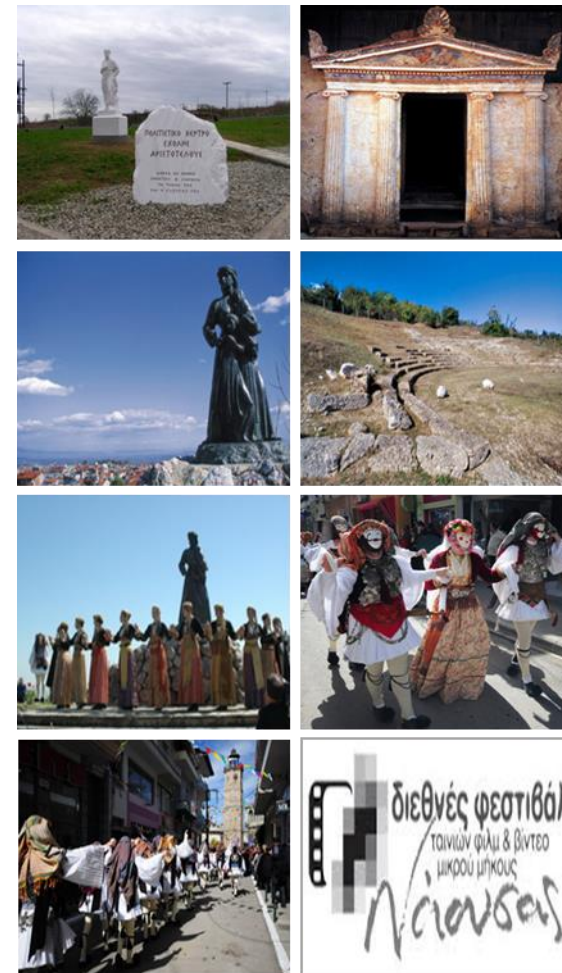
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

- Με κέντρο τη Νάουσα, ο επισκέπτης μπορεί να μεταβεί στη Σχολή Αριστοτέλους, στο αρχαίο Θέατρο της Μιέζας, στους Μακεδονικούς Τάφους των Λευκαδίων και σε απόσταση περίπου 35 χλμ. βρίσκεται το Βασίλειο των Αιγών στην περιοχή της Βεργίνας, όπου ο επισκέπτης μπορεί να έλθει σε επαφή με την κοιτίδα του Αρχαίου Μακεδονικού Πολιτισμού.
- Η Σχολή Αριστοτέλους βρίσκεται στη θέση «Ισβόρια» Νάουσας, όπου ο μέγιστος φιλόσοφος Αριστοτέλης δίδαξε τον Μέγα Αλέξανδρο και Μακεδόνες ευγενείς, αποτελώντας το πρώτο πανεπιστήμιο της οικουμένης. Απέναντι από τον αρχαιολογικό χώρο, βρίσκεται το Πολιτιστικό Κέντρο της Σχολής Αριστοτέλους, όπου ο επισκέπτης μπορεί να ενημερωθεί για την Σχολή και τις αρχαιότητες της περιοχής.
- Το αρχαίο Θέατρο της Μιέζας είναι ένα θέατρο ελληνιστικών χρόνων που σώζει το προσκήνιο και τον τοίχο της σκηνής, ενώ υπολογίζεται ότι είχε χωρητικότητα 1.500-2.000 θεατών. Πρόσφατα έχουν ολοκληρωθεί οι εργασίες αποκατάστασής του και φιλοξενεί πολιτιστικές εκδηλώσεις.
- Στην περιοχή βρίσκονται τέσσερις Μακεδονικοί Τάφοι (τάφος της Κρίσεως, τάφος των Ανθεμίων, τάφος του Λύσωνος και Καλλικλέους και τάφος του Κίνχ).



ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ ΔΡΩΜΕΝΑ & ΕΚΔΗΛΩΣΕΙΣ

- Στο Δήμο της Νάουσας και σε ετήσια βάση πραγματοποιείται πλήθος εκδηλώσεων όπως θέατρο, χορός, λαογραφία, συναυλίες, ενημερωτικές ομιλίες-ημερίδες είτε από τον Δήμο είτε από συλλόγους και διάφορους φορείς. Κορυφαίες εκδηλώσεις είναι η Αποκριά της Νάουσας, οι εκδηλώσεις του Ολοκαυτώματος, το Διεθνές Φεστιβάλ Ταινιών Μικρού Μήκους (NIFF) το Διεθνές Φολκλωρικό Φεστιβάλ του Πυρσού CIOFF και οι εκδηλώσεις «Νάουσα, Πόλη του Οίνου».
- Επίσης υπάρχει η δυνατότητα φιλοξενίας συνεδρίων και ημερίδων σε σύγχρονες αίθουσες υψηλών προδιαγραφών και υλικοτεχνικού εξοπλισμού στις αίθουσες «ΕΡΙΑ», «ΒΕΤΛΑΝΣ», καθώς και το Πολιτιστικό Κέντρο Σχολής Αριστοτέλους.



3.5.3. Δήμος Νάουσας – τουριστικό προφίλ

Η Νάουσα διαθέτει μία σειρά αθλητικών εγκαταστάσεων υψηλών προδιαγραφών (Δημοτικό Αθλητικό Κέντρο Νάουσας, κλειστό Δημοτικό Κολυμβητήριο, κ.α.) που στοχεύουν στην προσέλκυση επαγγελματιών αθλητών και επισκεπτών καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Επιπλέον, η δημοτική αρχή έχει ξεκινήσει διαδικασία αδειοδότησης για άδεια χρήσης του ιαματικού φυσικού πόρου στην περιοχή του Κοπανού με σκοπό την ανάπτυξη του ιαματικού τουρισμού στην περιοχή και την προσέλκυση επισκεπτών υψηλού εισοδηματικού επιπέδου.



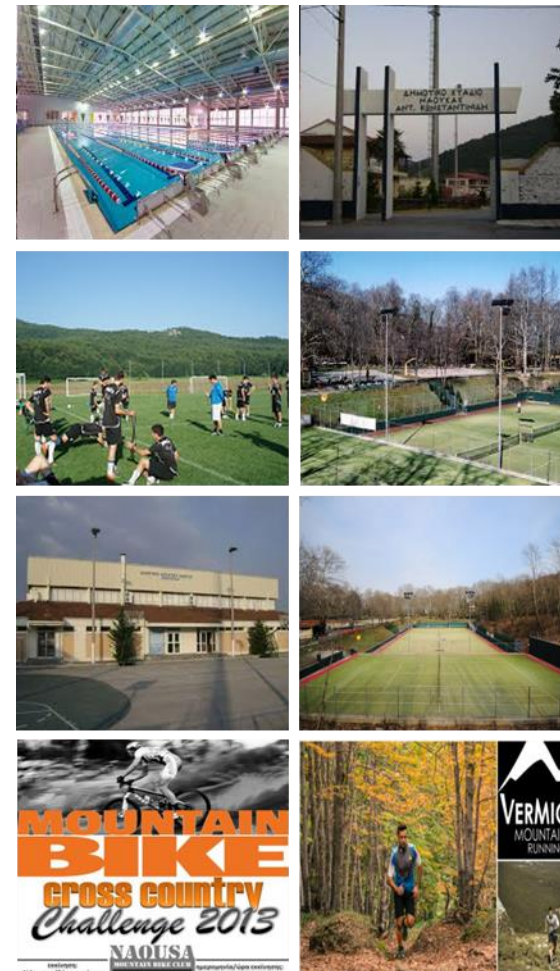
ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ & ΕΚΔΗΛΩΣΕΙΣ

- Μέσα στην πόλη βρίσκεται το Δημοτικό Αθλητικό Κέντρο Νάουσας που φιλοξενεί εκατοντάδες αθλητές και μεγάλο αριθμό αθλητικών συλλόγων. Πιο συγκεκριμένα, το Αθλητικό Κέντρο διαθέτει στάδιο χωρητικότητας 4.000 θεατών, γήπεδα ποδοσφαίρου, χειροσφαίρισης, μπάσκετ, βόλεϊ, στίβο με ταρτάν, βοηθητικές εγκαταστάσεις καθώς και κλειστό γυμναστήριο χωρητικότητας 1.000 θεατών.
- Το Αθλητικό Κέντρο «Χρήστος Λαναράς» περιλαμβάνει γήπεδα ποδοσφαίρου 5x5, μπάσκετ και βόλεϊ. Επιπλέον, στην είσοδο της πόλης, στην περιοχή «Παναγιωπούλα», υπάρχει γήπεδο ποδοσφαίρου όπου διεξάγονται αγώνες τοπικών πρωταθλημάτων.
- Το Αθλητικό Κέντρο Αγίου Νικολάου, στο ομώνυμο άλσος, διαθέτει γήπεδα τένις, ποδοσφαίρου, μπάσκετ και βόλεϊ. Επιπλέον, στην περιοχή του Αγίου Νικολάου βρίσκεται το κλειστό Δημοτικό Κολυμβητήριο, το οποίο διαθέτει πισίνα ολυμπιακών προδιαγραφών, πισίνα εκμάθησης κολύμβησης καθώς και υπερσύγχρονο τεχνολογικό και αθλητικό εξοπλισμό.
- Κατά τη διάρκεια του έτους πραγματοποιείται ένας σημαντικός αριθμός ορεινών αγώνων δρόμου αντοχής στο Βέρμιο, ορεινοί ποδηλατικοί αγώνες κ.α.
- Ιδιαίτερη αθλητική δραστηριότητα υπάρχει στο χιονοδρομικό κέντρο 3-5 Πηγάδια το οποίο φιλοξενεί τοπικούς πανελλήνιους και διεθνείς αγώνες τόσο στις καταβάσεις όσο και στους δρόμους αντοχής. Ο τοπικός σύλλογος έχει διοργανώσει με επιτυχία 23 διεθνείς αγώνες χιονοδρομίας από το 1989 μέχρι σήμερα, με σημαντικό αριθμό διακρίσεων, ενώ συμμετείχε με 185 αθλητές σε 12 Ολυμπιάδες και 18 Παγκόσμια πρωταθλήματα.



ΙΑΜΑΤΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

- Στην περιοχή του Κοπανού υπάρχει αρτεσιανή πηγή που αναβλύζει χλιαρό θειούχο νερό.
- Η πηγή είναι σε διαδικασία αδειοδότησεων για άδεια χρήσης του ιαματικού φυσικού πόρου, σύμφωνα με το ΦΕΚ1055/2-6-2009.

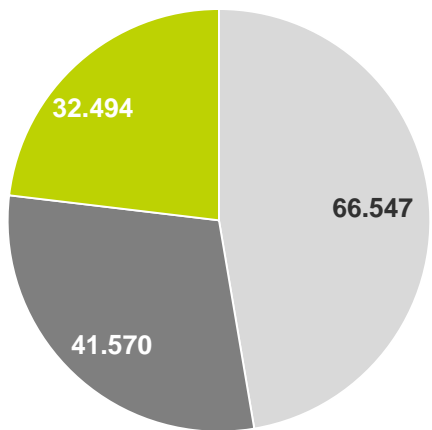


3.6. Δήμος Νάουσας – δημογραφικά στοιχεία

Σε επίπεδο δημογραφικών στοιχείων και με βάση την απογραφή του 2011, ο συνολικός πληθυσμός του Δήμου Νάουσας ξεπερνάει τους 32.000 κατοίκους και το σύνολο των νοικοκυριών υπολογίζεται σε 14.163. Επιπλέον, το σύνολο του απασχολούμενου εργατικού δυναμικού υπολογίζεται σε 9.774 άτομα με το 34% αυτών να αποτελούν πτυχιούχους μετα-δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης και το 22% να κατέχει ανώτερο ακαδημαϊκό τίτλο σπουδών (μεταπτυχιακό, διδακτορικό, κτλ).

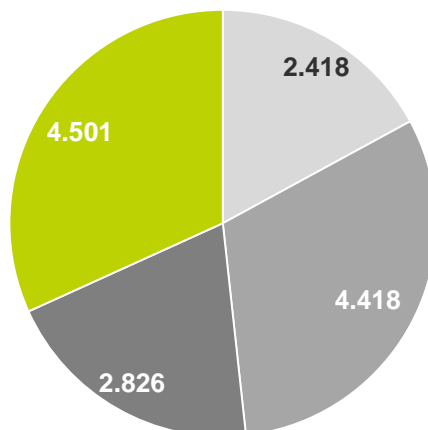
- ❖ Από τους 9.774 απασχολούμενους του Δήμου Νάουσας, οι 8.627 (88,3% του συνόλου) έχουν ως τόπο εργασίας το Δήμο Νάουσας ενώ οι υπόλοιποι 1.147 (11,7% του συνόλου) εργάζονται σε άλλο δήμο, στο εξωτερικό ή σε μη μόνιμο μέρος.

Σύνολο πληθυσμού Περιφερειακής Ενότητας Ημαθίας με βάση την απογραφή του 2011:
140.611 άτομα



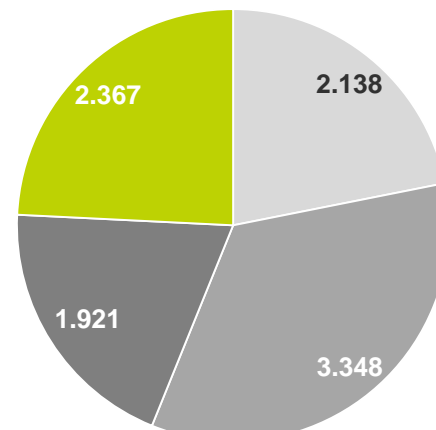
- Δήμος Βέροιας
- Δήμος Αλεξάνδρειας
- Δήμος Νάουσας

Σύνολο νοικοκυριών Δήμου Νάουσας με βάση την απογραφή του 2011:
14.163 νοικοκυριά



- Νοικοκυριό με 1 μέλος
- Νοικοκυριό με 2 μέλη
- Νοικοκυριό με 3 μέλη
- Νοικοκυριό με 4+ μέλη

Σύνολο απασχολούμενων Δήμου Νάουσας με βάση την απογραφή του 2011:
9.774 απασχολούμενοι



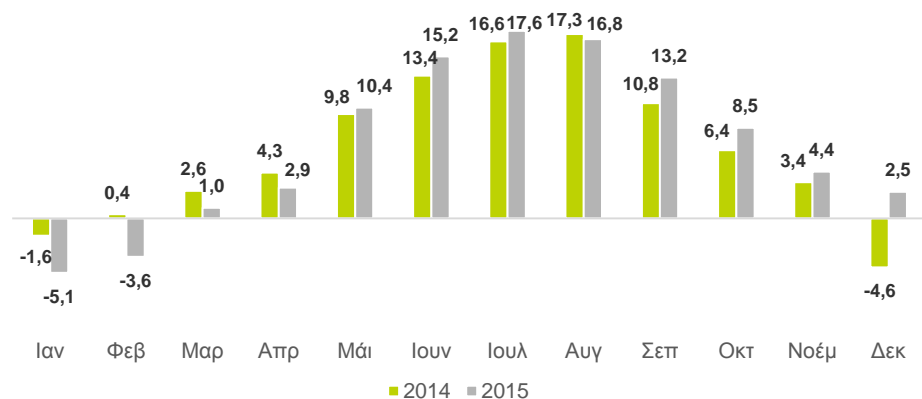
- Κάτοχοι διδακτορικού ή μεταπτυχιακού τίτλου και πτυχιούχοι πανεπιστημίων, ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ ανώτερων επαγγελματικών και ισότιμων σχολών
- Πτυχιούχοι μεταδευτεροβάθμιας εκπαίδευσης (ΙΕΚ, Κολλέγια κλπ.) & απόφοιτοι λυκείου
- Απόφοιτοι τριτάξιου γυμνασίου και πτυχιούχοι επαγγελματικών σχολών
- Απόφοιτοι δημοτικού & άλλες περιπτώσεις

3.7. Δήμος Νάουσας – κλιματολογικά στοιχεία

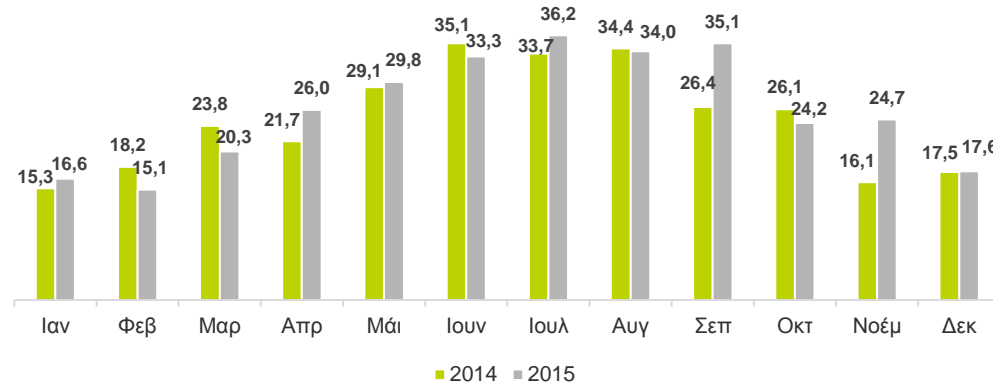
Το κλίμα της Νάουσας επηρεάζεται από τη γειτνίαση του κάμπου της Ημαθίας με τον Θερμαϊκό Κόλπο αλλά και από τις μεταβολές της θερμοκρασίας και της βροχόπτωσης από τον ορεινό όγκο του Βερμίου, ο οποίος διαφοροποιεί σημαντικά τα μετεωρολογικά και κλιματικά χαρακτηριστικά της περιοχής, δημιουργώντας μία ορεινή και μία ημιορεινή ζώνη αυξημένης υγρασίας και μία πεδινή ζώνη με χαμηλό επίπεδο βροχοπτώσεων, ιδιαίτερα τους θερινούς μήνες.

- ❖ Σύμφωνα με στοιχεία του Μετεωρολογικού Σταθμού Νάουσας για την περίοδο 2014-2015, οι μέγιστες θερμοκρασίες του έτους παρατηρούνται κατά τους θερινούς μήνες και κυμαίνονται σε επίπεδα μεταξύ 33°C και 36°C, ενώ οι ελάχιστες θερμοκρασίες παρατηρούνται τον Ιανουάριο και τον Δεκέμβριο σε επίπεδα μεταξύ -1°C και -5°C.
- ❖ Η ένταση του ανέμου εμφανίζεται ήπια καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, ενώ τα μέσα ετήσια επίπεδα βροχόπτωσης κινούνται σε σχετικά υψηλά επίπεδα.

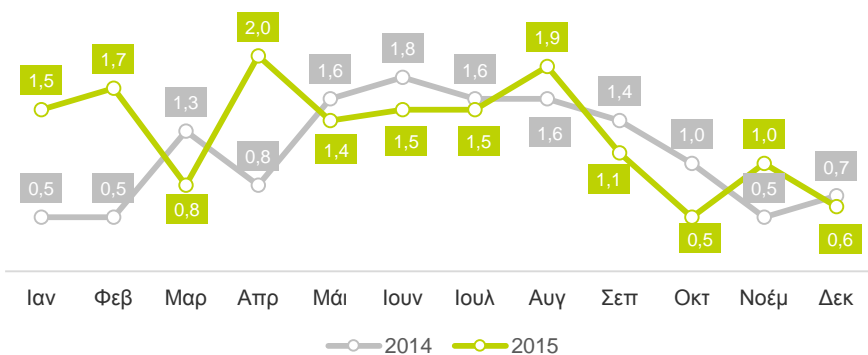
Ελάχιστη Θερμοκρασία ανά μήνα, σε °C, 2014-2015



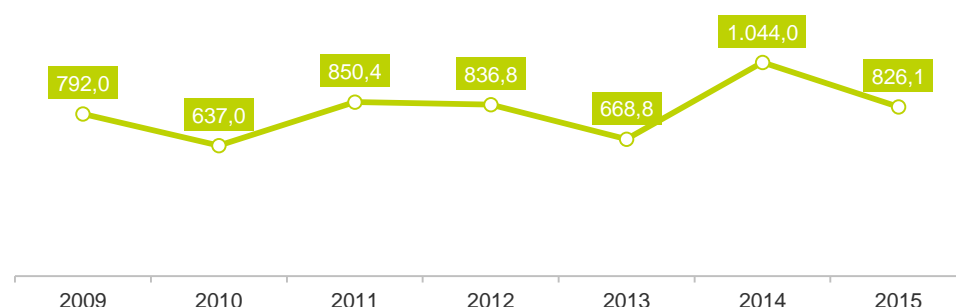
Μέγιστη Θερμοκρασία ανά μήνα, σε °C, 2014-2015



Μέση ταχύτητα ανέμου, σε km ανά ώρα, 2014-2015

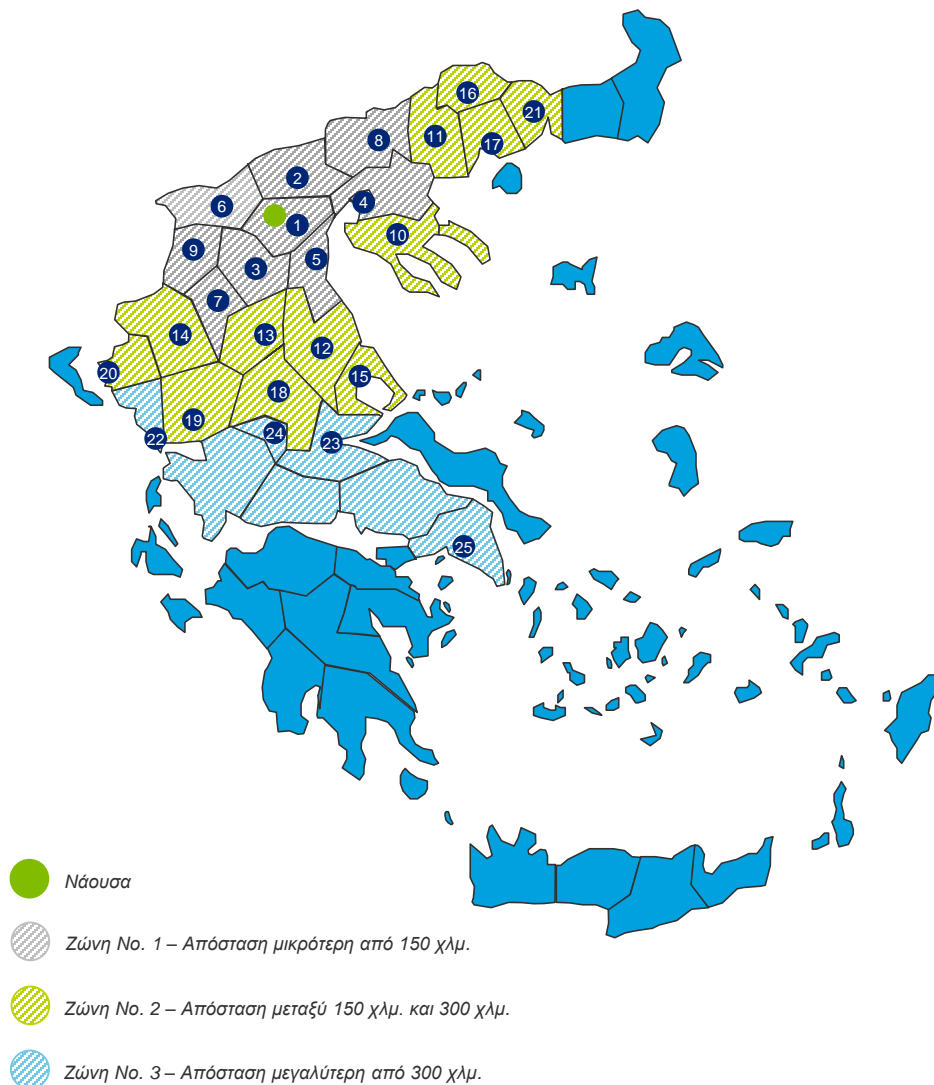


Μέση ετήσια βροχόπτωση, σε mm, 2009-2015



3.8. Δήμος Νάουσας – προσβασιμότητα από σημαντικά αστικά κέντρα της Ελλάδας

Η πόλη της Νάουσας διαθέτει εύκολη και σχετικά γρήγορη πρόσβαση από τα σημαντικά αστικά κέντρα της Ελλάδας, επιτρέποντας την προσέλκυση επισκεπτών για ημερήσιες επισκέψεις, για επισκέψεις διημέρου / τριημέρου ή / και πολυήμερες.



Πόλη	Απόσταση από Νάουσα (σε χλμ.)	Χρονική απόσταση από Νάουσα	Πληθυσμός Περιφερειακής Ενότητας	Γεωγραφική ζώνη
1. Βέροια	21	30λ	143.618	
2. Έδεσσα	32	40λ	145.797	
3. Κοζάνη	82	1ω 10λ	155.324	
4. Θεσσαλονίκη	90	1ω 15λ	1.057.825	
5. Κατερίνη	97	1ω 10λ	129.846	
6. Φλώρινα	111	1ω 35λ	54.768	
7. Γρεβενά	121	1ω 25λ	37.947	
8. Κιλκίς	125	1ω 45λ	89.056	
9. Καστοριά	146	1ω 40λ	53.483	
10. Πολύγυρος	169	2ω 15λ	104.894	
11. Σέρρες	173	2ω 00λ	200.916	
12. Λάρισα	178	2ω 10λ	279.305	
13. Τρίκαλα	204	2ω 45λ	138.047	
14. Ιωάννινα	215	2ω 25λ	170.239	
15. Βόλος	234	2ω 40λ	206.995	
16. Δράμα	235	2ω 35λ	103.975	
17. Καβάλα	243	2ω 35λ	145.054	
18. Καρδίτσα	246	2ω 55λ	129.541	
19. Άρτα	277	3ω 10λ	78.134	
20. Ηγουμενίτσα	284	3ω 00λ	46.091	
21. Ξάνθη	294	2ω 55λ	101.856	
22. Πρέβεζα	304	3ω 30λ	59.356	
23. Λαμία	324	3ω 25λ	178.771	
24. Καρπενήσι	343	4ω 55λ	32.053	
25. Αθήνα	501	5ω 25λ	3.761.810	

3.9. Δήμος Νάουσας – προσβασιμότητα από τα Βαλκάνια και άλλες βασικές τουριστικές αγορές

Επιπλέον, η πόλη της Νάουσας διαθέτει ικανοποιητικό οδικό δίκτυο που επιτρέπει την πρόσβαση επισκεπτών από τα Βαλκάνια, ενώ βρίσκεται και σε κοντινή απόσταση (περίπου 1,5 ώρα) από το Διεθνή αερολιμένα Θεσσαλονίκης «Μακεδονία» που επιτρέπει την προσέλκυση αλλοδαπών τουριστών από σημαντικό αριθμό βασικών τουριστικών αγορών (Γερμανία, Γαλλία, Ιταλία, Ρωσία, κτλ).



Απόσταση της πόλης της Νάουσας από τουριστικές αγορές του εξωτερικού



Απόσταση της πόλης της Νάουσας από τουριστικές αγορές του εξωτερικού
Μέσω απευθείας πτήσεων προς το αεροδρόμιο Μακεδονία (Θεσσαλονίκη):

1. Κωνσταντινούπολη: 1ω 20λ
2. Βιέννη: 1ω 45λ
3. Λάρνακα: 2ω 00λ
4. Μιλάνο: 2ω 15λ
5. Μόναχο: 2ω 15λ
6. Βρυξέλλες: 2ω 50λ
7. Παρίσι: 2ω 50λ
8. Στοκχόλμη: 3ω 10λ
9. Λονδίνο: 3ω 20λ
10. Μάντσεστερ: 3ω 30λ
11. Μόσχα: 4ω 15λ

- Αεροδρόμιο Μακεδονίας – Θεσσαλονίκη
- Πτήσεις <1 ώρες εντός ζώνης Νο. 1
- Πτήσεις <2 ώρες εντός ζώνης Νο. 2
- Πτήσεις <3 ώρες εντός ζώνης Νο. 3
- Πτήσεις <4 ώρες εντός ζώνης Νο. 4

Οδική απόσταση μεταξύ του αεροδρομίου «Μακεδονία» και της Νάουσας: 1ω 30λ



Οδική απόσταση της πόλης της Νάουσας από τουριστικές αγορές των Βαλκανίων



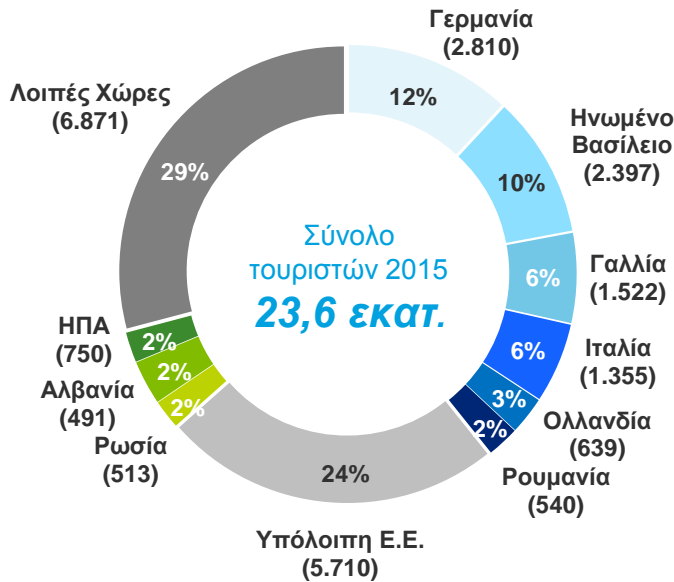
1. Σόφια: 4ω 35λ / 381 χλμ.
2. Τίρανα: 5ω 25λ / 374 χλμ.
3. Βελιγράδι: 7ω 20λ / 695 χλμ.
4. Κωνσταντινούπολη: 7ω 45λ / 703 χλμ.
5. Ποντγκόριτσα: 8ω 10λ / 532 χλμ.
6. Βουκουρέστι: 9ω 30λ / 770 χλμ.
7. Ζάγκρεμπ: 10ω 55λ / 1.085 χλμ.
8. Σεράγεβο: 11ω 35λ / 903 χλμ.

● Νάουσα

3.10. Εισερχόμενος τουρισμός στην Ελλάδα και το Νομό Ημαθίας ανά χώρα προέλευσης

Οι παραδοσιακές και ώριμες ευρωπαϊκές τουριστικές αγορές (π.χ. Γερμανία, Ηνωμένο Βασίλειο, Ιταλία) αποτελούν το σημαντικότερο μέρος του εισερχόμενου τουρισμού στην Ελλάδα, ενώ για την Ημαθία οι κύριες αγορές είναι η Ρουμανία, η Ιταλία και η Βουλγαρία.

Εισερχόμενος τουρισμός στην Ελλάδα ανά χώρα προέλευσης, 2015, αριθμός τουριστών σε χιλ.



Βασικές δραστηριότητες που πραγματοποιούν στην Ελλάδα οι ταξιδιώτες «Πολιτισμός & Θρησκεία» με βάση έρευνα της IPK International και του ΣΕΤΕ

1. Επίσκεψη σε αξιοθέατα
2. Επίσκεψη πόλεων
3. Εξερεύνηση τοπίου
4. Χαλάρωση
5. Ένας στους τέσσερις συνδυάζει τις διακοπές με εξερεύνηση της φύσης

Διεθνείς αφίξεις στα ξενοδοχεία της Ημαθίας, 10 κορυφαίες αγορές

Χώρα	Αφίξεις
	1. Ρουμανία
	2. Ιταλία
	3. Βουλγαρία
	4. Αλβανία
	5. Γερμανία

Χώρα	Αφίξεις
	6. Γαλλία
	7. Κύπρος
	8. Ρωσία
	9. Σερβία & Μαυροβούνιο
	10. Τουρκία

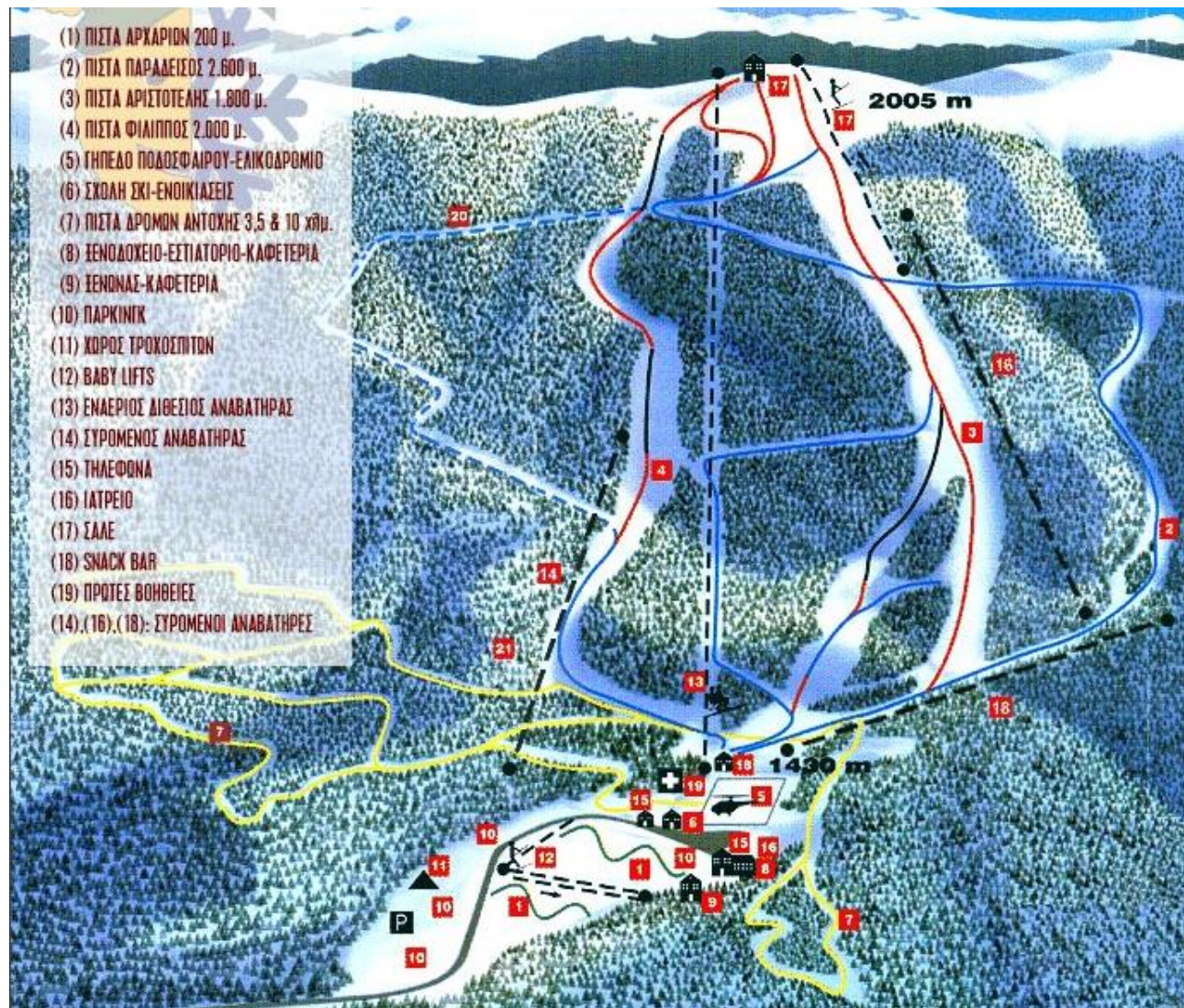
4. Χιονοδρομικό κέντρο 3-5 Πηγάδια



Το χιονοδρομικό κέντρο 3-5 Πηγάδια εμφανίζει ισχυρά σημεία αλλά και αδυναμίες σε σχέση με τον εγχώριο ανταγωνισμό στον κλάδο της χιονοδρομίας, ωστόσο παρουσιάζει σημαντικές προοπτικές για την ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού.

4.1. Χιονοδρομικό κέντρο 3-5 Πηγάδια – γενικά στοιχεία

Το χιονοδρομικό κέντρο διαθέτει υποδομές και εγκαταστάσεις που επιτρέπουν την πραγματοποίηση μίας ευρείας γκάμας δραστηριοτήτων τόσο τους χειμερινούς μήνες (αθλητική και τουριστική χιονοδρομία) όσο και τους υπόλοιπους μήνες του έτους (π.χ. ορειβασία, πεζοπορία, ορεινή ποδηλασία, αιωροπτερισμό, αλεξίπτωτο πλαγιάς).



- ❖ Βασικές υποδομές και εγκαταστάσεις:
 - 6 αναβατήρες (1 εναερίος διαθέσιμος, 4 συρόμενοι και 1 baby-lift)
 - 8 πίστες για σκι (Αριστοτέλης, Φίλιππος, Παράδεισος, Λούκι, Αρχαρίων και 3 δρόμων αντοχής)
 - Το μοναδικό ολοκληρωμένο σύστημα τεχνητής χιόνωσης στην Ελλάδα από το 2002
 - Ξενοδοχειακή μονάδα 30 δωματίων με εστιατόριο, μπαρ και γυμναστήριο με πισίνα
 - Ξύλινο μπαρ πλησίον του κεντρικού λιφτ στη βάση
 - Σαλέ στην κορυφή "Βουλγάρα" στο τέλος του συρόμενου αναβατήρα
 - 2 σύγχρονα ορειβατικά καταφύγια δυναμικότητας 24 κλινών το καθένα που βρίσκονται στις τοποθεσίες «Μπαλκόνι» (υψόμετρο 1800 μ.) στα 3-5 Πηγάδια Νάουσας και «Μουντάκι» (υψόμετρο 1800 μ.) στο Μουντάκι Βερμίου
 - Γήπεδο ποδοσφαίρου για την εξμνηρέτηση των ομάδων που φιλοξενούνται τη θερινή περίοδο
 - 100 θέσεις για τροχόσπιτα με ηλεκτρική εγκατάσταση για το καθένα
 - 5 υπαίθριες τουαλέτες για τις ανάγκες των επισκεπτών
 - 2 μεγάλοι χώροι στάθμευσης
- ❖ Οι υποδομές και οι εγκαταστάσεις του χιονοδρομικού κέντρου, εκτός από τα χειμερινά σπορ, προσφέρουν τη δυνατότητα υλοποίησης μίας ευρείας γκάμας δραστηριοτήτων (π.χ. ορειβασία, πεζοπορία, ορεινή ποδηλασία, αιωροπτερισμό, αλεξίπτωτο πλαγιάς).
- ❖ Επιπλέον, το χιονοδρομικό κέντρο προσφέρει μία σειρά από δραστηριότητες κατά την διάρκεια του καλοκαιριού (τουρνουά ποδοσφαίρου, προετοιμασία ομάδων, ποδηλατοδρομίες, 4x4 οχήματα εκτός δρόμου και οργανωμένες ξεναγήσεις).
- ❖ Οι βασικοί ανταγωνιστές του χιονοδρομικού κέντρου είναι η Βασιλίτσα, το Σέλι και το Καιμάκτσαλαν.

4.2. Χιονοδρομικό κέντρο 3-5 Πηγάδια – υφιστάμενοι χώροι και εγκαταστάσεις

Η συνολική έκταση του χιονοδρομικού κέντρου ανέρχεται σε 2.865 στρέμματα, ενώ η δόμηση των υφιστάμενων χώρων υπολογίζεται σε 4.023,9 τ.μ. και η επιφάνεια των βοηθητικών χώρων σε 1.279,9 τ.μ..



#	Υφιστάμενοι χώροι (τ.μ.)	Κύρια δόμηση	Βοηθητικοί χώροι
1.	Ξενοδοχείο	2.508,0	403,8
2.	Lift bar	135,5	25,0
3.	Chalet κορυφής	277,9	0,0
4.	Καντίνα	13,0	0,0
5.	Εκδοτήριο	12,0	0,0
6.	Οικίσκος φωτισμού	19,5	0,0
7.	Ιατρείο - Γραφεία διεύθυνσης	33,6	0,0
8.	Αμαξοστάσιο	0,0	298,8
9.	Κατάστημα Α	70,5	9,8
10.	Κατάστημα Β	82,4	11,4
11.	Σχολή σκι	14,5	0,0
12.	Τουαλέτες τροχόσπιτων	0,0	43,2
13.	Καταφύγιο Α («Καταφύγιο ΕΟΣ»)	181,01	92,32
14.	Καταφύγιο Β («Πέτρινο Σαλε»)	675,80	395,64
15.	Ορειβατικό καταφύγιο (θέση «Μπαλκόνι»)	N/A	N/A
Σύνολο		4.023,8	1.279,9

4.3. Χιονοδρομικό κέντρο 3-5 Πηγάδια – συγκριτική ανάλυση με χιονοδρομικά κέντρα στην Ελλάδα

Το χιονοδρομικό κέντρο 3-5 Πηγάδια εμφανίζει ικανοποιητικά μεγέθη στον τομέα του **συνολικού μήκους της διαδρομής των πιστών** σε σχέση με τα βασικά ανταγωνιστικά χιονοδρομικά κέντρα στην Ελλάδα. Από την άλλη πλευρά, υστερεί **στις ημέρες λειτουργίας και στον αριθμό των πιστών και των αναβατήρων**, ενώ διαθέτει και ιδιαίτερα **μικρό αριθμό πιστών με ελαφρύ βαθμό δυσκολίας**.

Χιονοδρομικό κέντρο	Υψόμετρο χιονοδρομικού	Σεζόν 2015-2016	Ημέρες που το Χ/Κ παρέμεινε ανοιχτό	Ημέρες που το Χ/Κ παρέμεινε κλειστό	Αριθμός αναβατήρων	Αριθμός πιστών	Είδος Πιστών	Συνολικό μήκος πιστών
3-5 πηγάδια	1.430 μ. - 2.005 μ.	1.1.16 - 28.3.16 (84 ημέρες)	47	37	6	8	1 1 2 1 3	27,4 χλμ.
Παρνασσός	1.600 μ. - 2.300 μ.	24.12.15-4.4.16 (96 ημέρες)	73	23	17	18	0 10 6 0 2	34,0 χλμ.
Σέλι	1.534 μ. - 1.900 μ.	10.1.15-15.5.15 (125 ημέρες)*	71	54	11	19	3 8 6 0 2	16,0 χλμ.
Καλάβρυτα	1.700 μ. - 2.328 μ.	20.12.15-5.4.16 (101 ημέρες)	37	64	7	12	3 2 6 0 1	20,0 χλμ.
Βασιλίτσα	1.642 μ. - 2.100 μ.	28.11.15-2.4.16 (121 ημέρες)	78	43	7	18	1 3 11 3 0	21,1 χλμ.
Καϊμακτσαλάν	2.050 μ. - 2.480 μ.	24.12.15-10.4.16 (107 ημέρες)	92	15	6	10	0 5 4 0 1	15,0 χλμ.
Πισοδέρι	1.650 μ. - 2.000 μ.	12.12.15-29.3.16 (108 ημέρες)	108	0	5	11	1 6 3 1 1	14,9 χλμ.
Καρπενήσι	1.800 μ. - 2.040 μ.	19.12.15-27.3.16 (94 ημέρες)	41	53	5	22	3 7 5 3 4	8,4 χλμ.
Λαϊλιάς	1.847 μ.	6.1.16-30.4.16 (114 ημέρες)	7	107	3	2	1 0 1 0 0	1,3 χλμ.
Χρυσό Ελάφι	1.540 μ. - 1.700 μ.	Χαμηλή έως μηδενική λειτουργία τα τελευταία έτη	-	-	2	4	0 3 1 0 0	3,7 χλμ.

*Στοιχεία σεζόν 2014-2015, ** χαμηλή έως μηδενική λειτουργία τα τελευταία έτη

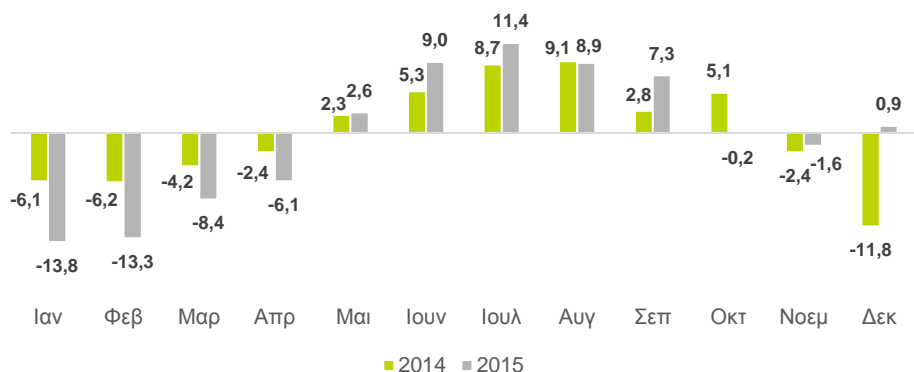
● Εύκολη ● Ελαφρύς βαθμός δυσκολίας ● Αρκετά δύσκολη ● Αποκλειστικά για έμπειρους σκιέρ (experts) ● Άλλου είδους πίστες (π.χ. off-piste διαδρομές, πίστα snowmobile, cross-country)

4.4. Χιονοδρομικό κέντρο 3-5 Πηγάδια – κλιματολογικές συνθήκες

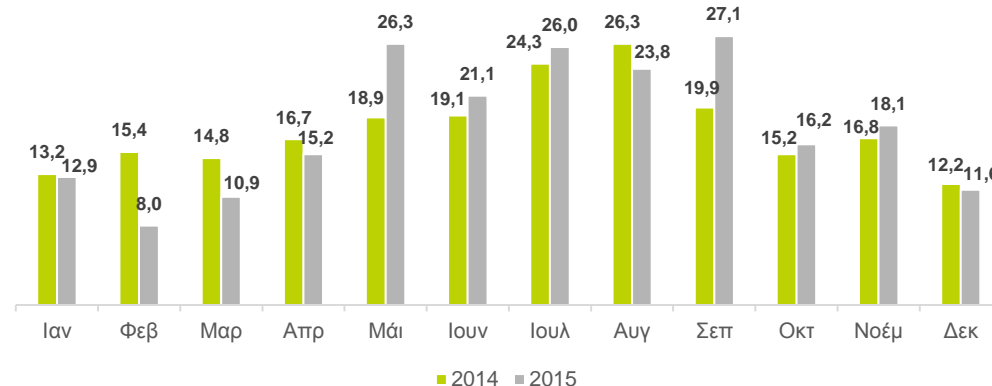
Οι κλιματολογικές συνθήκες που επικρατούν στο χιονοδρομικό κέντρο 3-5 Πηγάδια είναι **ηπιότερες** από τα περισσότερα χιονοδρομικά κέντρα της χώρας, γεγονός που παρέχει τη δυνατότητα **επιμήκυνσης της τουριστικής περιόδου και ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού**.

- ❖ Σύμφωνα με στοιχεία του Μετεωρολογικού Σταθμού Νάουσας για την περίοδο 2014-2015, οι μέγιστες θερμοκρασίες του έτους παρατηρούνται κατά τους θερινούς μήνες και κυμαίνονται σε επίπεδα μεταξύ 26°C και 27°C, ενώ οι ελάχιστες θερμοκρασίες παρατηρούνται τον Ιανουάριο και τον Φεβρουάριο σε επίπεδα μεταξύ - 6°C και - 14°C.
- ❖ Τα επίπεδα της έντασης του ανέμου εμφανίζουν χαμηλότερες μέσες τιμές σε σχέση με άλλα χιονοδρομικά κέντρα, ενώ τα μέσα ετήσια επίπεδα βροχόπτωσης κινούνται σε σχετικά υψηλά επίπεδα.

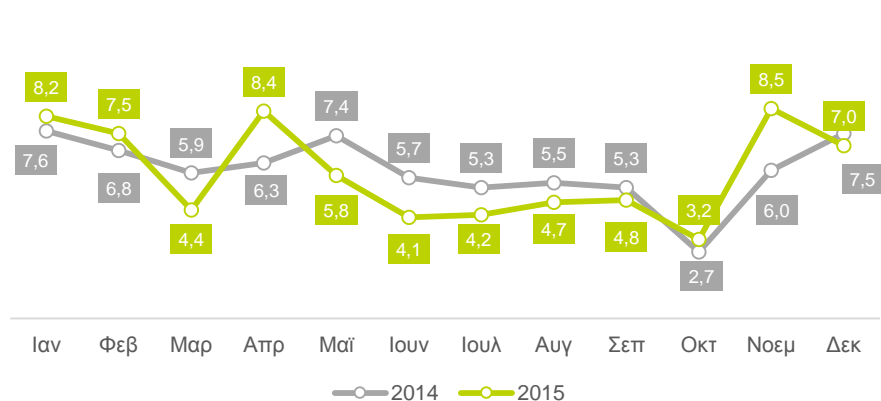
Ελάχιστη Θερμοκρασία ανά μήνα, σε °C, 2014-2015



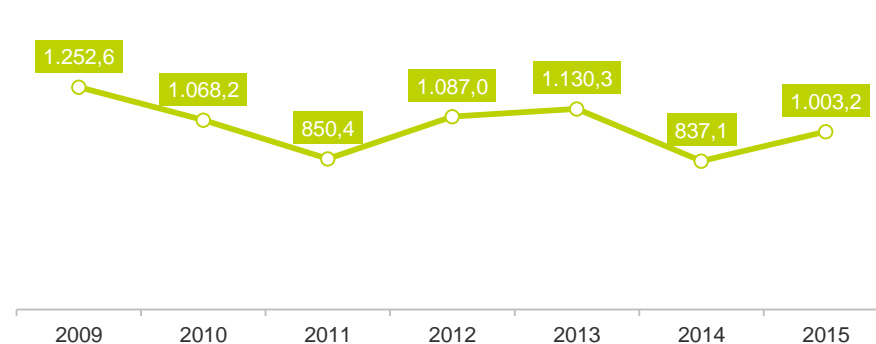
Μέγιστη Θερμοκρασία ανά μήνα, σε °C, 2014-2015



Μέση ταχύτητα ανέμου, σε km ανά ώρα, 2014-2015



Μέση ετήσια βροχόπτωση, σε mm, 2009-2015



4.5. Χιονοδρομικό κέντρο 3-5 Πηγάδια – ισχυρά σημεία και αδυναμίες

Τα κυριότερα ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα του Χιονοδρομικού Κέντρου 3-5 Πηγάδια σε σχέση με τον εγχώριο ανταγωνισμό είναι το ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον, η σχετικά εύκολη πρόσβαση, το ολοκληρωμένο σύστημα τεχνητής χιόνωσης και η ύπαρξη ενός από τα ελάχιστα ξενοδοχεία ski in-ski out στην Ελλάδα. Από την άλλη πλευρά, ως κυριότερες αδυναμίες αναγνωρίζονται το χαμηλό επίπεδο των υποδομών και των προσφερόμενων υπηρεσιών, ο μικρός αριθμός των πιστών και των αναβατήρων καθώς και η έλλειψη πιστών με χαμηλό επίπεδο δυσκολίας.



Ισχυρά σημεία

1. Φυσικό περιβάλλον υψηλής αισθητικής αξίας
2. Σχετικά εύκολη πρόσβαση
3. Κοντινή απόσταση από σημαντικά αστικά κέντρα και σημεία πολιτιστικού ενδιαφέροντος
4. Ξενοδοχείο ski in-ski out
5. Ολοκληρωμένο σύστημα τεχνητής χιόνωσης
6. Υψομετρική διαφορά πιστών
7. Δυνατότητα υλοποίησης δραστηριοτήτων καθ' όλη τη διάρκεια του έτους (ορειβασία, πεζοπορία, ορεινή ποδηλασία, αλεξίπτωτο πλαγιάς, κτλ.)



Κύριες αδυναμίες

1. Μικρός αριθμός πιστών
2. Μικρός αριθμός και κακή ποιότητα αναβατήρων
3. Μικρός αριθμός πιστών με χαμηλό επίπεδο δυσκολίας
4. Χαμηλή ποιότητα επιπέδου υποδομών διαμονής, εστίασης και διασκέδασης

5. Ξενοδοχειακή μονάδα Βέρμιοι



Η ξενοδοχειακή μονάδα Βέρμιον βρίσκεται σε ένα περιβάλλον ιδιαίτερου φυσικού κάλλους με πλούσιους φυσικούς και υδάτινους πόρους και σε κοντινή απόσταση από εγκαταστάσεις και υποδομές υψηλών προδιαγραφών.

5.1. Ξενοδοχειακή μονάδα Βέρμιον – γενικά στοιχεία

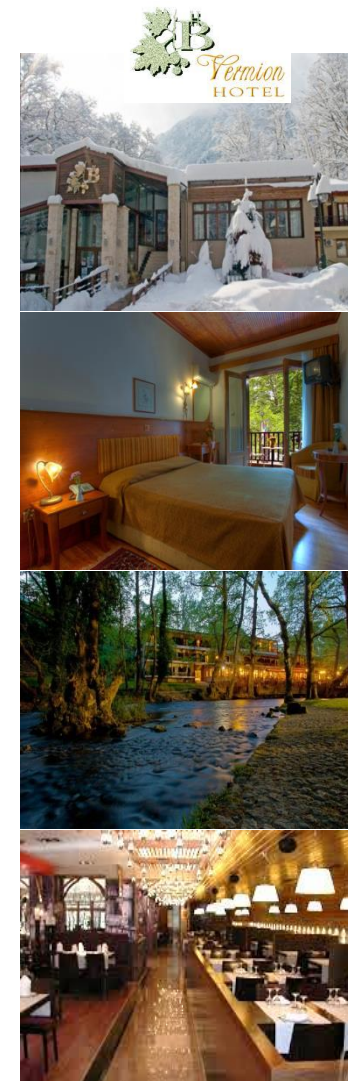
Η ξενοδοχειακή μονάδα διαθέτει δυναμικότητα 70 δωματίων (6 μονόκλινα, 48 δίκλινα και 16 τρίκλινα) και 150 κλινών και η συνολική της δόμηση ανέρχεται σε 4.200 τ.μ.. Ωστόσο, τον Αύγουστο του 2015 αποφασίστηκε η παύση λειτουργίας του ξενοδοχείου λόγω των αρνητικών οικονομικών προβλημάτων που εμφάνισε τα τελευταία έτη.

Γενικά στοιχεία

- ❖ Η συνολική έκταση του ξενοδοχείου ανέρχεται σε 10 στρέμματα και περιλαμβάνει το χώρο στάθμευσης και το χώρο του «Πέτρινου».
- ❖ Το ξενοδοχείο έχει βραβευθεί στο παρελθόν από την TRIVAGO ως ένα από τα καλύτερα ξενοδοχεία της Κεντρικής Μακεδονίας για την υλοποίηση δραστηριοτήτων και εξορμήσεων.
- ❖ Πλησίον του ξενοδοχείου υπάρχει μία σειρά σημαντικών αθλητικών εγκαταστάσεων όπως ενδεικτικά γυμναστήριο, γήπεδο ποδοσφαίρου, κολυμβητήριο καθώς και οι εγκαταστάσεις του άλσους του Αγίου Νικολάου (γήπεδα τένις, υπαίθρια γήπεδα μπάσκετ και βόλει).
- ❖ Το ξενοδοχείο παρέμενε ανοιχτό καθ'όλη τη διάρκεια του έτους (365 ημέρες), ενώ η πληρότητα του ξενοδοχείου το 2014 εμφάνισε την υψηλότερη της τιμή (στα επίπεδα του 60%) τον μήνα Απρίλιο.
- ❖ Η πλειοψηφία των πελατών προέρχονταν κατά βάση από την Ελλάδα (91,5% των διανυκτερεύσεων το 2014), ωστόσο το ξενοδοχείο επισκέπτονταν και ένας σημαντικός αριθμός αλλοδαπών τουριστών (8,5% των διανυκτερεύσεων το 2014).

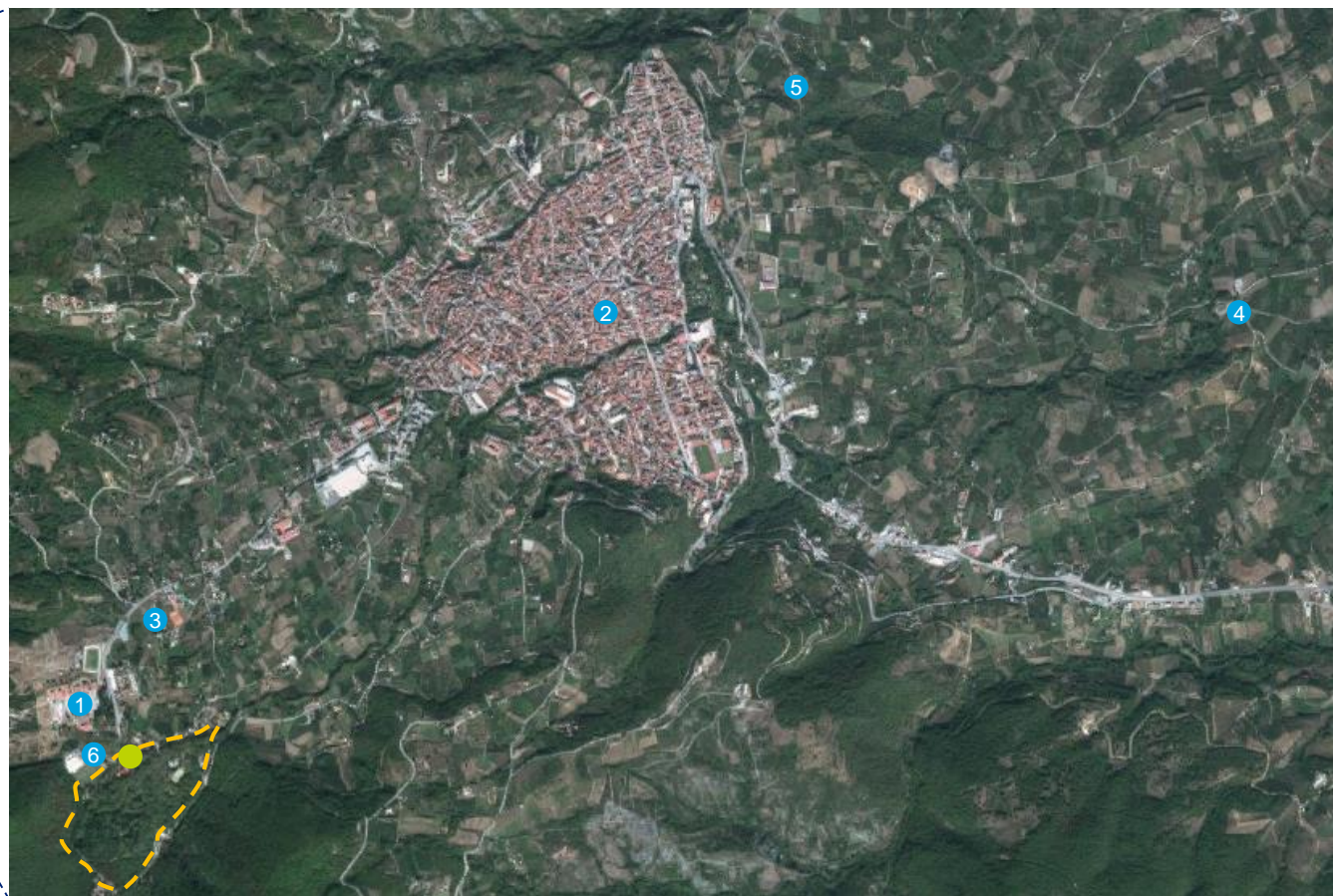
Υφιστάμενοι χώροι & εγκαταστάσεις

- ❖ 39 δωμάτια στον 1^ο όροφο του ξενοδοχείου και 31 δωμάτια στον 2^ο όροφο με επιφάνειες από 14 τ.μ. έως 25 τ.μ.
- ❖ 1 σαλόνι υποδοχής (μαζί με reception και lobby) συνολικής επιφάνειας 170 τ.μ.
- ❖ 1 εστιατόριο συνολικής επιφάνειας 350 τ.μ. και δυναμικότητας 240 καθισμάτων
- ❖ 1 καφετέρια-μπαρ συνολικής επιφάνειας 175 τ.μ. και δυναμικότητας 84 καθισμάτων
- ❖ Για τους εξωτερικούς χώρους (υπαίθριο εστιατόριο και καφετέρια) η ξενοδοχειακή μονάδα διαθέτει άδεια 500 καθισμάτων
- ❖ 1 πέτρινο κτίσμα («Πέτρινο») μέσα στο Άλσος του Αγίου Νικολάου με επιφάνεια περίπου 150 τ.μ. και εξωτερικούς χώρους που μπορούν να φιλοξενήσουν δεξιώσεις και λοιπές αντίστοιχες εκδηλώσεις
- ❖ 1 αίθουσα πολλαπλών χρήσεων για συνεδριάσεις και εκδηλώσεις συνολικής επιφάνειας 265 τ.μ.
- ❖ 1 γυμναστήριο με υδρομασάζ και σάουνα συνολικής επιφάνειας 60 τ.μ.



5.2. Ξενοδοχειακή μονάδα Βέρμιον – τοποθεσία

Η ξενοδοχειακή μονάδα Βέρμιον βρίσκεται στην πλέον προνομιούχα περιοχή του Δήμου Νάουσας και συγκεκριμένα στο άλσος του Αγίου Νικολάου, ενώ παράλληλα είναι σε κοντινή απόσταση από το κέντρο της πόλης της Νάουσας, το Στρατόπεδο «Μίγγα», μία σειρά δημοφιλών σημείων ενδιαφέροντος της ευρύτερης περιοχής (Σχολή του Αριστοτέλη, Μίεζα) και σημαντικές αθλητικές εγκαταστάσεις υψηλών προδιαγραφών (π.χ. Δημοτικό κολυμβητήριο Νάουσας).

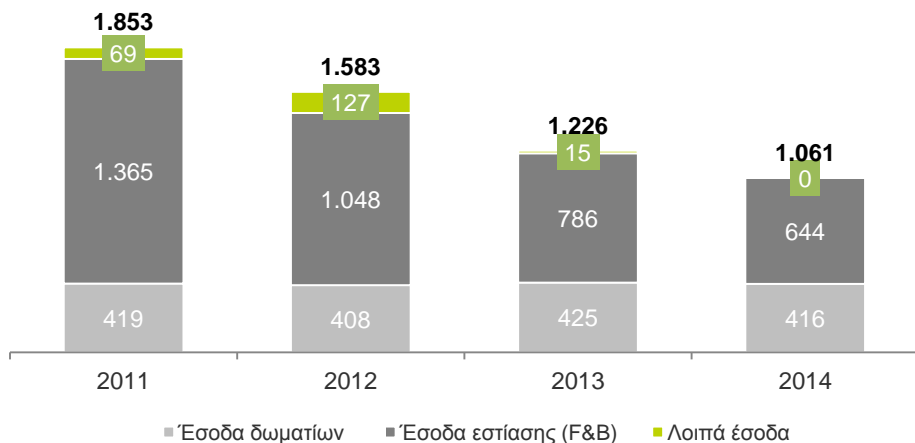


- Ξενοδοχείο Βέρμιον
- 1 Στρατόπεδο «Μίγγα»
- 2 Κέντρο πόλης Νάουσας
- 3 Άγιος Νικόλαος Νάουσας
- 4 Η Σχολή του Αριστοτέλη
- 5 Αρχαιολογικός χώρος Μίεζας
- 6 Δημοτικό κολυμβητήριο Νάουσας
- Άλσος του Αγίου Νικολάου

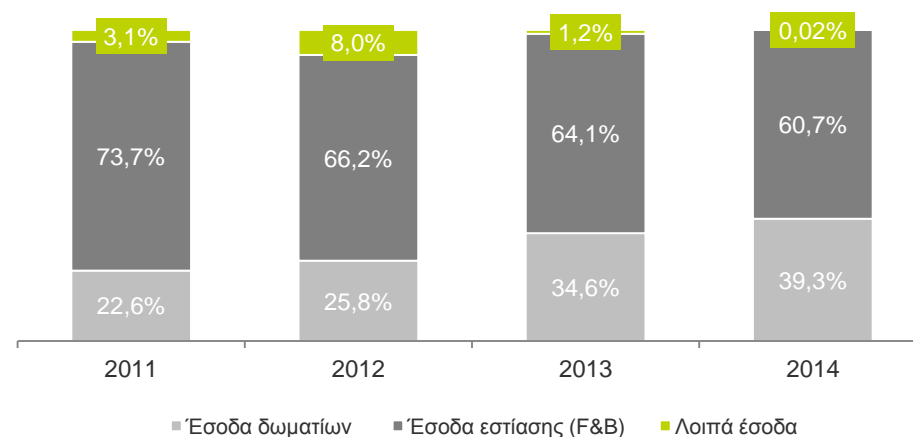
5.3. Ξενοδοχειακή μονάδα Βέρμιον – βασικά λειτουργικά μεγέθη

Μεταξύ 2011 και 2014 η ξενοδοχειακή μονάδα Βέρμιον εμφάνισε ένα υψηλό ποσοστό εσόδων από τον κλάδο της εστίασης και σχετικά υψηλά επίπεδα μέσης πληρότητας, παρά τα έντονα οικονομικά προβλήματα που παρουσίασε το ξενοδοχείο το εν λόγω χρονικό διάστημα.

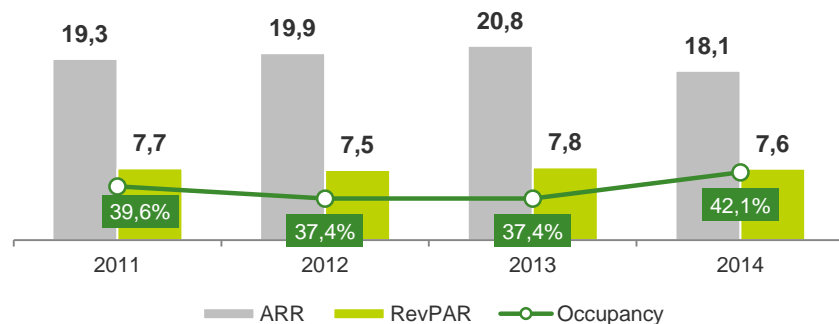
Ανάλυση εσόδων, χιλ. €, 2011-2014



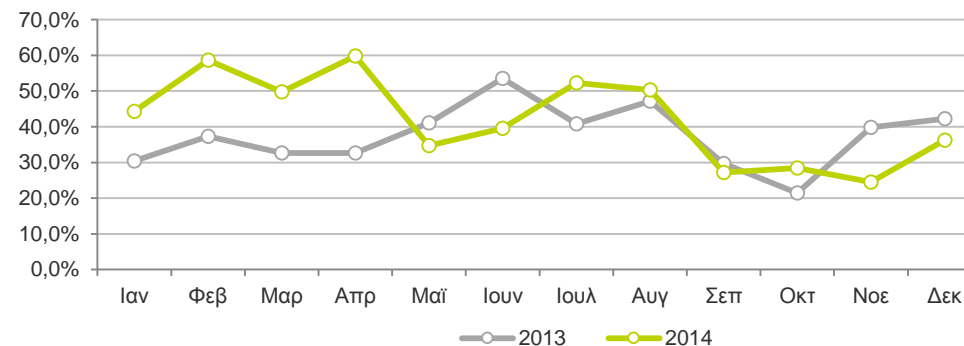
Ανάλυση εσόδων, ποσοστό %, 2011-2014



Βασικοί δείκτες λειτουργίας (KPIs), 2011-2014



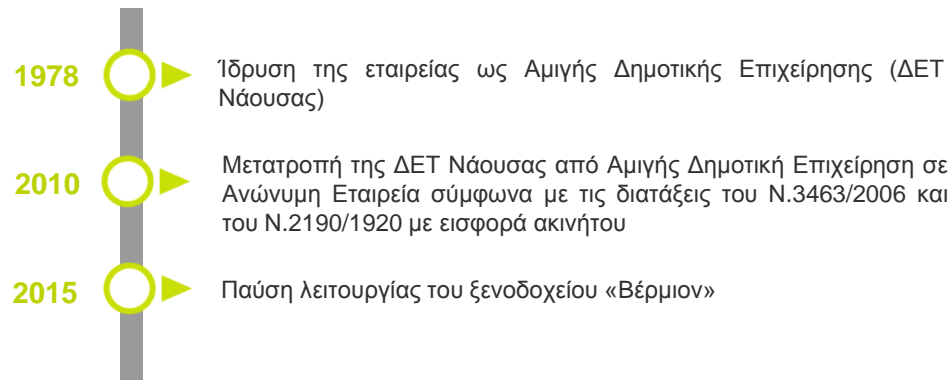
Εποχικότητα ξενοδοχείου, 2013-2014



5.4. Ξενοδοχειακή μονάδα Βέρμιον – Εταιρεία Τουριστικής Ανάπτυξης

Η ξενοδοχειακή μονάδα ανήκει στην Εταιρεία Τουριστικής Ανάπτυξης του Δήμου Νάουσας που αποτελούσε την μεγαλύτερη ξενοδοχειακή επιχείρηση του Νομού Ημαθίας. Επιπλέον, η εταιρεία εκμεταλλευόταν τόσο το κτιριακό συγκρότημα «Κιόσκι» που βρίσκεται στο δημοτικό πάρκο της Νάουσας όσο και το ορεινό κάμπινγκ της Γραμμής το δήμενο Ιουλίου-Αυγούστου.

Σύντομο Ιστορικό



- ❖ Η εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο της φιλοξενίας και η έδρα της είναι ο Δήμος Νάουσας.
- ❖ Η εταιρεία έχει πιστοποιηθεί κατά τα συστήματα ποιότητας ΕΛΟΤ EN ISO 9001/2000 και HACCP.
- ❖ Η πτωτική πορεία των τελευταίων ετών (μη ένταξη στον αναπτυξιακό νόμο του 2010, αποκλεισμός από το ΕΣΠΑ 2012 και η ευρύτερη οικονομική κρίση) οδήγησαν την Διοίκηση της εταιρείας στην προσωρινή παύση λειτουργίας του ξενοδοχείου «Βέρμιον».

Προσωπικό

Μόνιμο Προσωπικό

29 άτομα



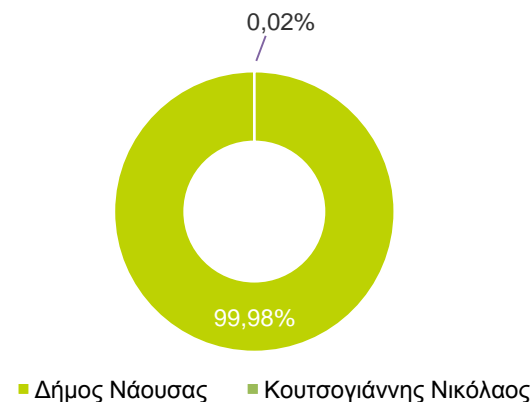
- ❖ Η Εταιρεία απασχολούσε 29 άτομα ως μόνιμο προσωπικό, ενώ παράλληλα χρησιμοποιούσε και εποχιακό προσωπικό τις περιόδους του καλοκαιριού και των γιορτών. Ακόμα, το προσωπικό της Εταιρείας διέθετε υψηλό βαθμό εμπειρίας και εξειδίκευσης καθώς ήταν είτε απόφοιτοι ΤΕΙ είτε μετεκπαιδευμένοι στην Σχολή Τουριστικών Επαγγελματιών.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Μέλος	Ιδιότητα
Νικόλαος Κουτσογιάννης	Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
Στέλιος Δάγγας	Αντιπρόεδρος

Μετοχικό κεφάλαιο

- Μετοχικό Κεφάλαιο συνολικού ύψους €2.562.100
- 51.242 μετοχές ονομαστικής αξίας €50 έκαστη



5.5. Δυνατότητα παραχώρηση της έκτασης πλησίον του Στρατοπέδου «Μίγγα»

Στα πλαίσια της παρούσας προμελέτης σκοπιμότητας πραγματοποιήθηκε μία αρχική αξιολόγηση εναλλακτικών σεναρίων αξιοποίησης της έκτασης πλησίον του Στρατοπέδου «Μίγγα» (14,7 στέμματα με συντελεστή δόμησης 0,2), την οποία η Διοίκηση του Δήμου Νάουσας είναι διατεθειμένη να παραχωρήσει στους πιθανούς ενδιαφερόμενους επενδυτές καθώς η έκταση βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από την ξενοδοχειακή μονάδα Βέρμιον (περίπου 150 μ.) και έχει παραχωρηθεί στο Δήμο Νάουσας (εκκρεμεί ωστόσο η απόκτηση της κυριότητας της έκτασης).



- Η έκταση προς παραχώρηση (παλιό στρατόπεδο «Μίγγα») παραχωρήθηκε στο Δήμο Νάουσας στις 31 Μαρτίου 2009 με απόφαση των Υπουργών Εθνικής Άμυνας και Οικονομίας και Οικονομικών με σκοπό την τουριστική ανάπτυξη της περιοχής. Σύμφωνα με το κτηματολογικό διάγραμμα που συνοδεύει την απόφαση παραχώρησης η έκταση του στρατοπέδου ανέρχεται σε 14.710 τμ. Ωστόσο, εκκρεμούν ακόμη ορισμένα νομικά θέματα προκειμένου ο Δήμος να αποκτήσει την πλήρη κυριότητα της έκτασης.
- Σήμερα, το πραγματικό μέγεθος της παραχωρούμενης έκτασης, μετά την «ρυμοτόμηση» μιας λωρίδας κατά μήκος της οδού Αγίου Νικολάου για την κατασκευή πεζοδρομίου και ποδηλατοδρόμου, ανέρχεται σε 14.370 τμ.

6. Ανάλυση εξωτερικού περιβάλλοντος

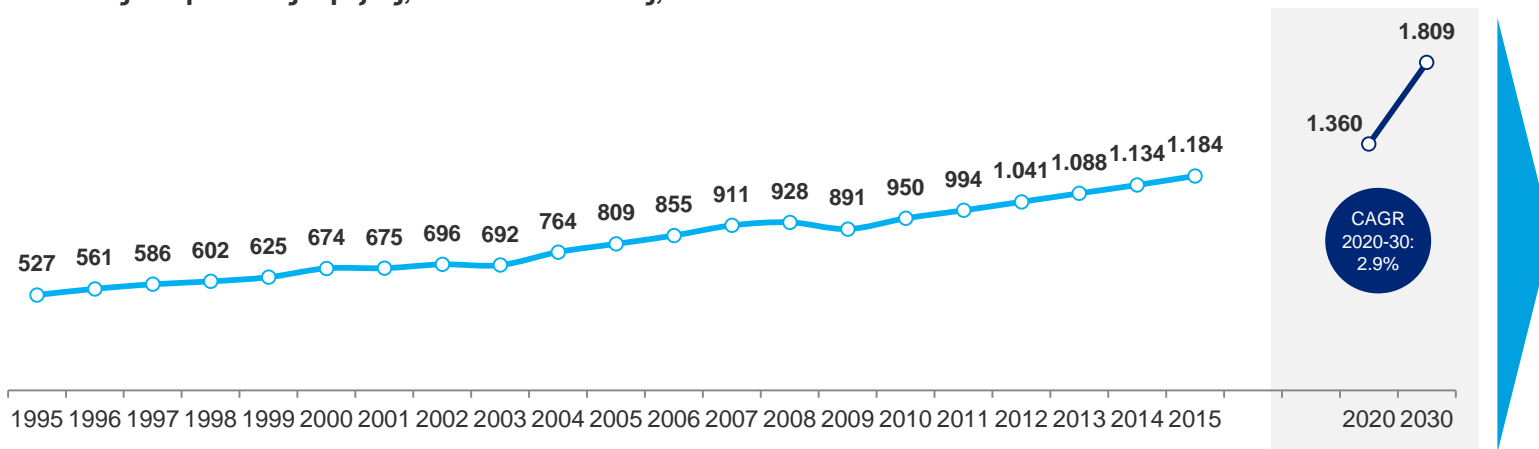


Ο παγκόσμιος τουρισμός συνεχώς μεγεθύνεται και αυτό προβλέπεται ότι θα συνεχιστεί και τις επόμενες δεκαετίες.

6.1. Παγκόσμιος τουρισμός – γενικά στοιχεία

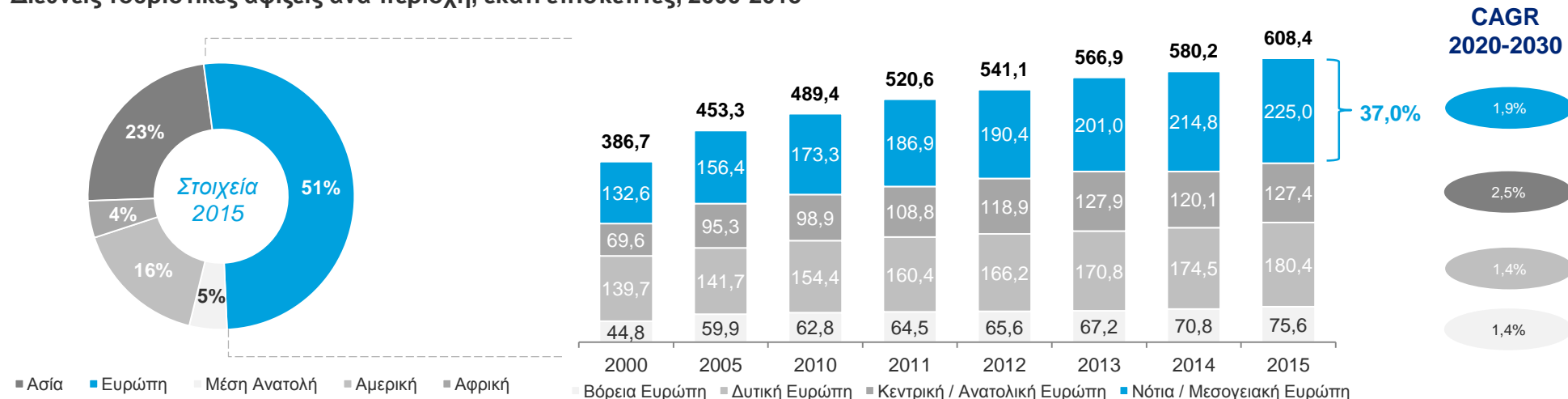
Σύμφωνα με την τελευταία μέτρηση του Παγκόσμιου Οργανισμού Τουρισμού, οι διεθνείς αφίξεις τουριστών αυξήθηκαν κατά 4,4% το 2015 (1,18 εκατ. τουρίστες), ενώ εκτιμάται ότι οι διεθνείς τουριστικές αφίξεις θα διατηρήσουν την έντονα ανοδική τους τάση μέχρι και το 2030.

Διεθνείς τουριστικές αφίξεις, εκατ. επισκέπτες, 1995-2030



- 50 εκατ. επιπλέον αφίξεις το 2015 σε σχέση με το 2014 (+4,4%)
- Με βάση τις εκτιμήσεις του Παγκόσμιου Οργανισμού Τουρισμού προβλέπεται αύξηση κατά 3,5% - 4,5% το 2016, ενώ αναμένεται και σταθερά ανοδική τάση στις αφίξεις μέχρι το 2030.
- Το 2016, τον ισχυρότερο ρυθμό αύξησης προβλέπεται ότι θα καταγράψουν η Ασία, η περιοχή του Ειρηνικού και η Βόρεια και Νότια Αμερική (4%-5%), με την Ευρώπη να κινείται σε λίγο χαμηλότερους ρυθμούς (3,5%-4,5%).

Διεθνείς τουριστικές αφίξεις ανά περιοχή, εκατ. επισκέπτες, 2000-2015



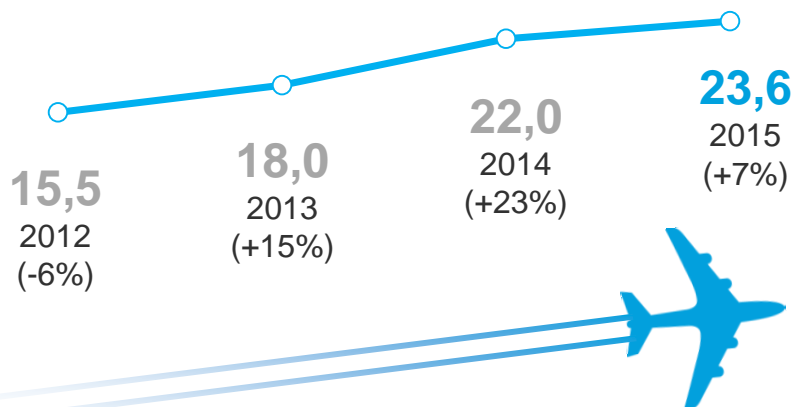
Στοιχεία όπως συλλέχθηκαν από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Τουρισμού μέχρι τον Μάρτιο 2016. Η περιοχή της Νότιας / Μεσογειακής Ευρώπης περιλαμβάνει την Ισπανία, την Ιταλία, την Πορτογαλία, την Ελλάδα, την Τουρκία, την Κροατία, την Κύπρο, το Μοντενέγκρο, κτλ.

Ο ελληνικός τουρισμός αποτελεί πυλώνα της ελληνικής οικονομίας και τα τελευταία χρόνια ακολουθεί ανοδική πορεία, η οποία αναμένεται να διατηρηθεί...

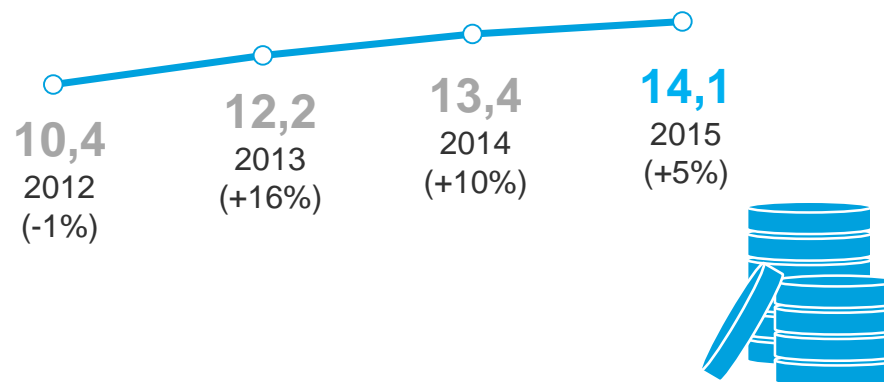
6.2. Ελληνικός τουρισμός – γενικά στοιχεία

Η Ελλάδα αποτελεί έναν από τους δημοφιλέστερους τουριστικούς προορισμούς παγκοσμίως με περισσότερα από 15.000 χλμ. ακτογραμμών, 190.000 παραλίες και 6.000 νησιά. Η τουριστική βιομηχανία αναπτύσσεται δυναμικά καθώς οι αφίξεις αυξήθηκαν σε περίπου 23,6 εκατ. το 2015 και οι συνολικές ταξιδιωτικές εισπράξεις ξεπέρασαν τα €14,1 δις..

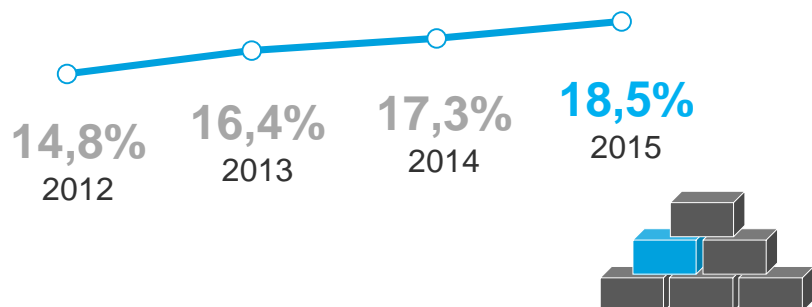
Διεθνείς αφίξεις, εκ. επισκέπτες, % μεταβολή από το προηγ. έτος



Συνολικές ταξιδιωτικές εισπράξεις, σε δις €, % μεταβολή από το προηγ. έτος



Συνεισφορά του τουρισμού στην ελληνική οικονομία
% του ΑΕΠ



Συνεισφορά του τουρισμού στην απασχόληση



1 στους 5 εργαζόμενους στην χώρα απασχολείται άμεσα ή έμμεσα στον κλάδο του τουρισμού

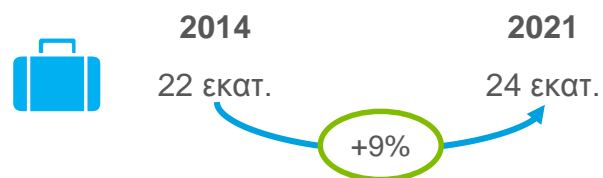
6.3. Προοπτικές & στόχοι ελληνικού τουρισμού

Ο ελληνικός τουριστικός κλάδος αναμένεται να συνεχίσει την έντονα αναπτυξιακή πορεία των τελευταίων ετών. Ο στρατηγικός στόχος που έχει τεθεί είναι η αύξηση των εσόδων μέσω της αύξησης της μέσης διαμονής και δαπάνης ανά ταξίδι και της επέκτασης της τουριστικής περιόδου.



Με βάση τις πλέον πρόσφατες εκτιμήσεις του ΣΕΤΕ και άλλων οργανισμών που δραστηριοποιούνται στον τουριστικό κλάδο, **οι διεθνείς τουριστικές αφίξεις το 2016 θα αγγίξουν τα 25 εκατ..**

Διεθνείς τουριστικές αφίξεις



Συνολικές τουριστικές εισπράξεις



Δαπάνη ανά ταξίδι










Απασχόληση στον τουριστικό κλάδο



...καθώς η Ελλάδα διαθέτει ισχυρά ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα ως τουριστικός προορισμός, αλλά και σημεία που απαιτούν βελτίωση.

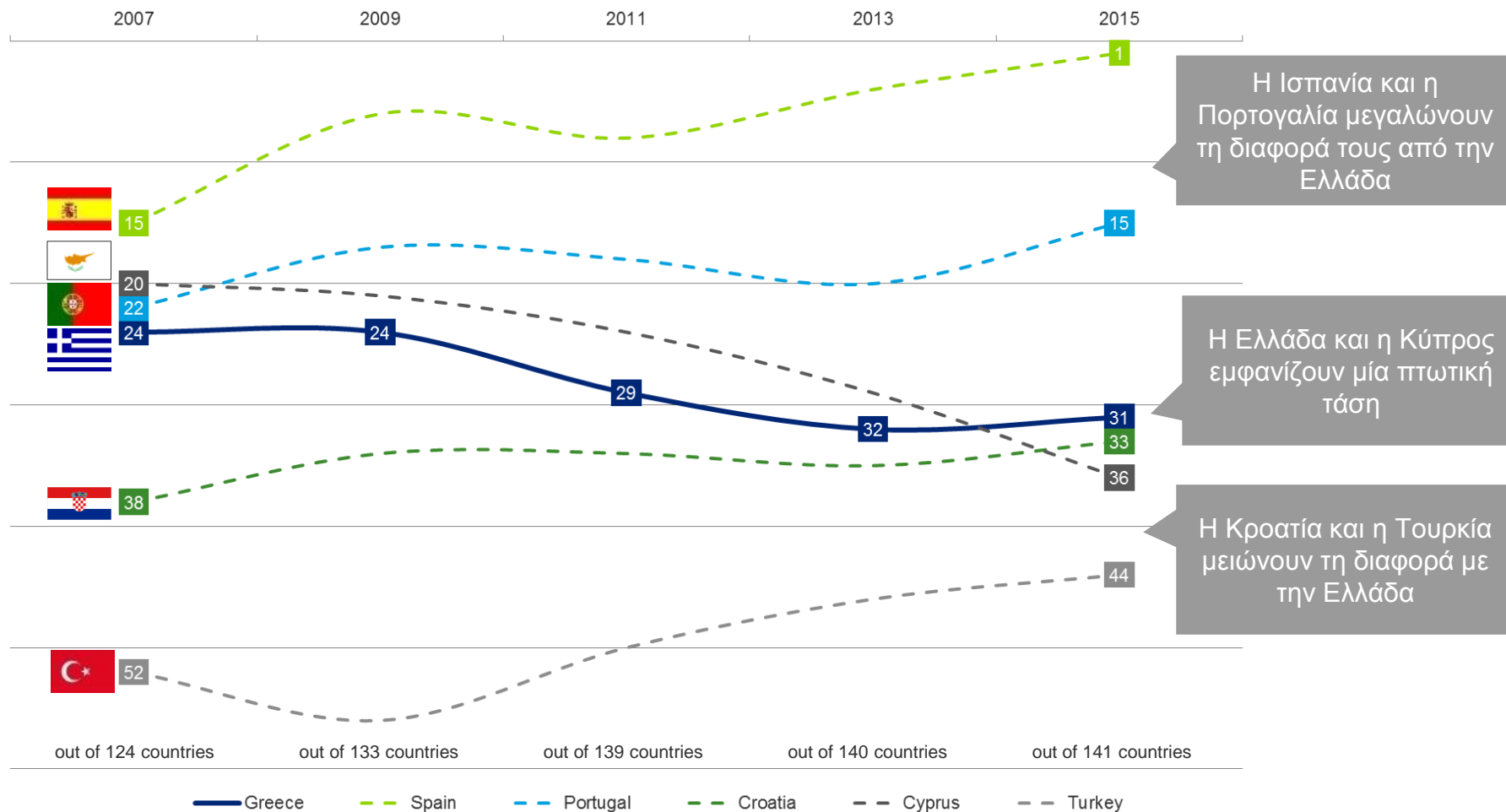
6.4. Ανταγωνιστικότητα και απόδοση ελληνικού τουρισμού

Με βάση τις πλέον δημοφιλείς διεθνείς κατατάξεις, η Ελλάδα εμφανίζεται ανταγωνιστική σε τουριστικό επίπεδο και σε επίπεδο ισχύς της επωνυμίας (branding) σε σύγκριση με τους βασικούς ανταγωνιστές της, ωστόσο υστερεί σημαντικά σε σχέση με τις ισχυρές τουριστικές αγορές της Μεσογείου (Ισπανία και Ιταλία).

Διεθνείς κατατάξεις	WEF T&T Competitiveness Index - 2015	International Tourist Arrivals - 2014	International Tourist Receipts - 2014	Bloom Consulting Tourism Country Brand – 2014-15	FutureBrand Country Brand Index – 2014-15
 Ελλάδα	31	15	19	25	30
 Τουρκία	44	6	12	16	53
 Κροατία	33	25	30	28	44
 Κύπρος	36	60	57	69	n/a
 Αίγυπτος	83	30	36	27	54
 Ισπανία	1	3	2	2	23
 Ιταλία	8	5	6	10	18

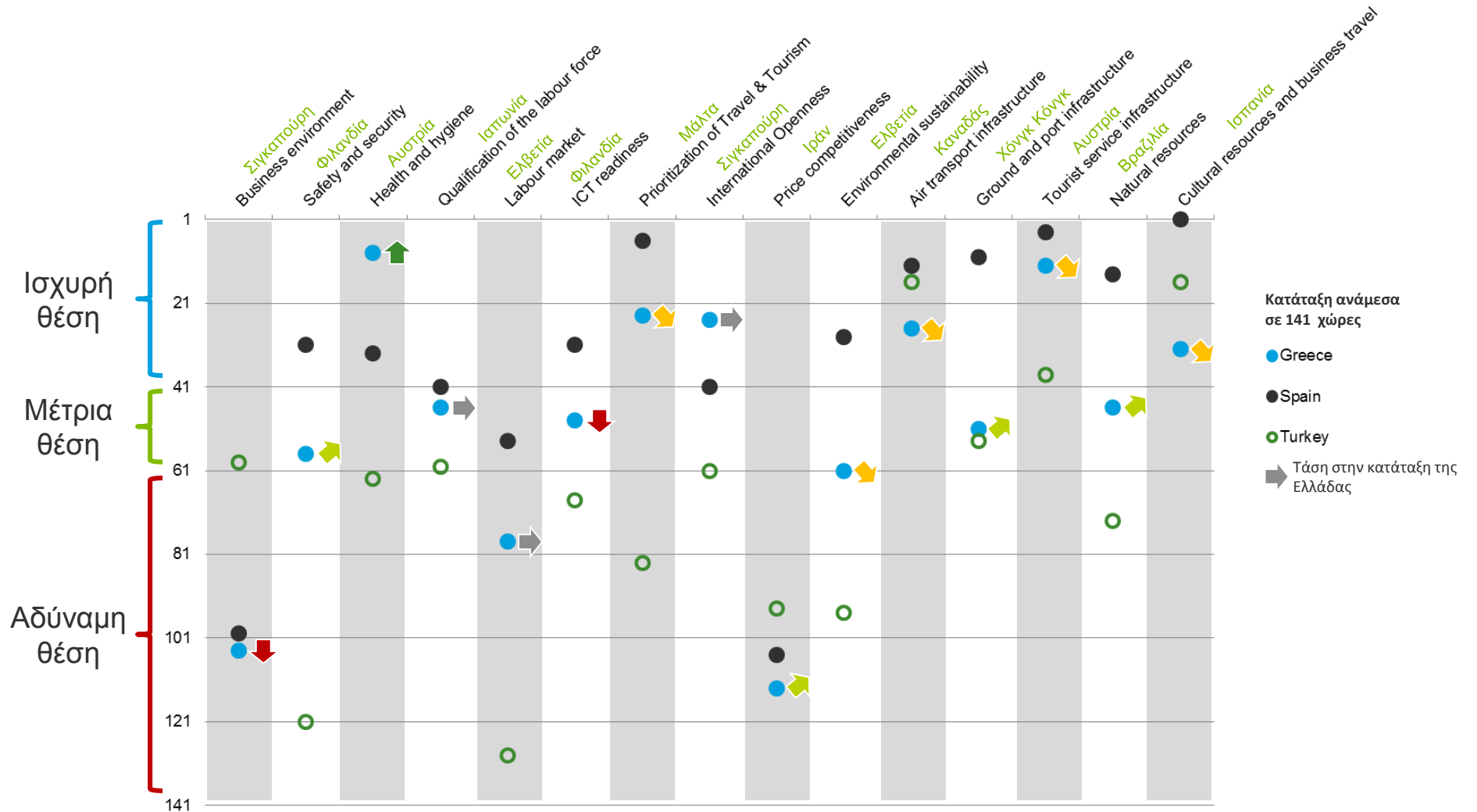
6.5. Διεθνείς κατατάξεις με βάση το δείκτη TTCI - ιστορικές κατατάξεις

Επιπλέον, η κατάταξη της Ελλάδος με βάση το δείκτη TCCI (Travel & Tourism Competitive Index) εμφανίζει μία πτωτική τάση τη στιγμή που άλλοι μεσογειακοί προορισμοί ισχυροποιούν συνεχώς τη θέση τους.



6.6. Κατάταξη ανά τομέα

Η Ελλάδα κατατάσσεται στις χαμηλότερες θέσεις στους τομείς του «επιχειρηματικού περιβάλλοντος», της «αγοράς εργασίας» και της «ανταγωνιστικότητας των τιμών». Από την άλλη πλευρά, επιτυγχάνει ιδιαίτερα υψηλές θέσεις στους τομείς της «υγείας & υγιεινής» και των «υποδομών τουριστικών υπηρεσιών».



6.7. Ισχυρά σημεία & κύριες αδυναμίες του ελληνικού τουρισμού

Η Ελλάδα διαθέτει ισχυρά θεμελιώδη μεγέθη και ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα στον τομέα του τουρισμού, ωστόσο το επιχειρηματικό περιβάλλον της χώρας πρέπει να βελτιωθεί περαιτέρω. Επιπλέον, η τοποθέτηση του ελληνικού τουρισμού ως κύρια και υψηλή προτεραιότητα από τον δημόσιο και τον ιδιωτικό τομέα κρίνεται ιδιαίτερα ενθαρρυντική.



Ισχυρά σημεία

1. Δημοφιλής και καλά εδραιωμένος προορισμός
2. Πλούσιοι φυσικοί και πολιτιστικοί πόροι
3. Υψηλά πρότυπα υγείας και υγιεινής
4. Ασφαλής προορισμός για τουρίστες
5. Καλή υποδομή αεροπορικών μεταφορών
6. Καλή υποδομή τουριστικών υπηρεσιών
7. Υψηλό μορφωτικό επίπεδο ανθρώπινου δυναμικού
8. Κυβερνητική προτεραιότητα ο τουρισμός
9. Ισχυρή εκπροσώπηση των τουριστικών επιχειρήσεων (ΣΕΤΕ, ΞΕΕ)



Κύριες αδυναμίες

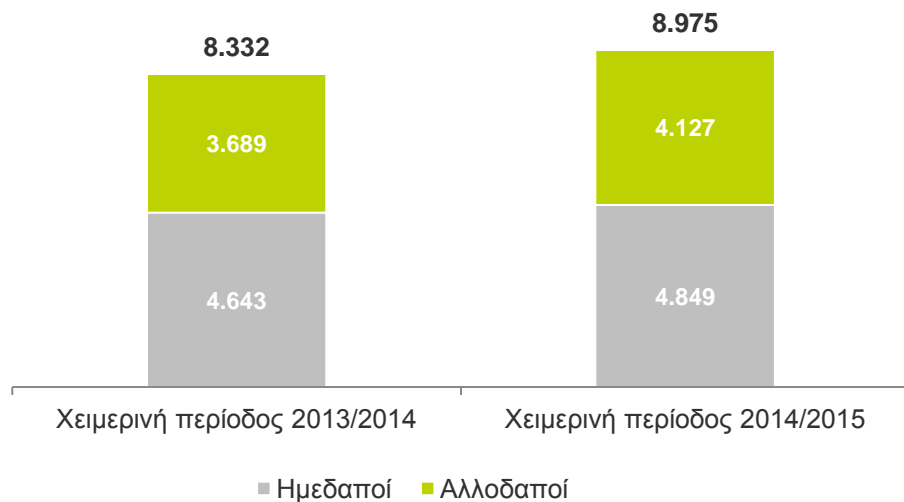
1. Ασταθές και μη ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς
2. Περίπλοκο ρυθμιστικό πλαίσιο
3. Σημαντική γραφειοκρατία και αναποτελεσματικός δημόσιος τομέας
4. Άκαμπτη αγορά εργασίας
5. Υψηλή εποχικότητα
6. Έκταση της εκπαίδευσης του προσωπικού
7. Χαμηλή αποτελεσματικότητα των δραστηριοτήτων μάρκετινγκ του εθνικού τουρισμού
8. Συγκριτικά ακριβός προορισμός
9. Χαμηλή διείσδυση επώνυμων πολυτελών ξενοδοχειακών μονάδων

Η Ελλάδα παρά το γεγονός ότι διαθέτει ένα σημαντικό αριθμό χιονοδρομικών κέντρων και τουριστική κίνηση κατά τους χειμερινούς μήνες, δεν αποτελεί έναν εδραιωμένο και δημοφιλή προορισμό για χιονοδρομία καθώς παρουσιάζει εγγενείς αδυναμίες.

6.8. Ο χειμερινός τουρισμός στην Ελλάδα – αριθμός αφίξεων και μέση πληρότητα

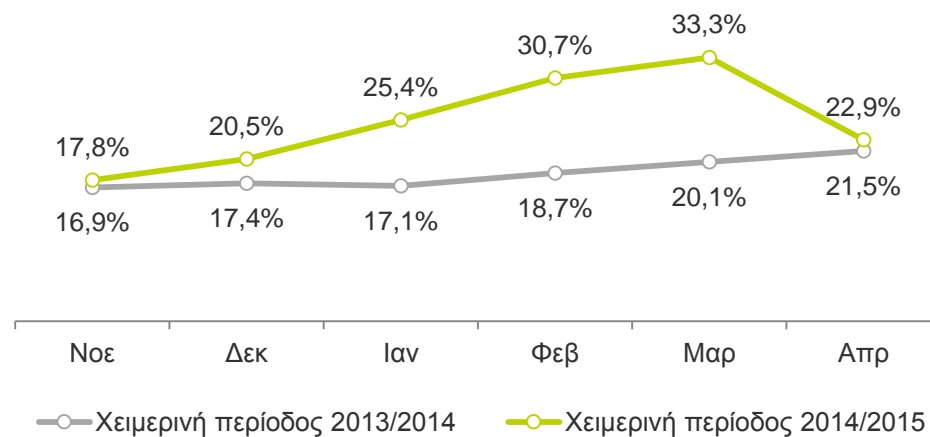
Η Ελλάδα εμφάνισε αύξηση της τάξεως του 7,7% στον αριθμό των διανυκτερεύσεων κατά την χειμερινή περίοδο 2014-2015 σε σχέση με την προηγούμενη χειμερινή περίοδο, η οποία οφείλεται κατά βάση στην αύξηση του αλλοδαπού χειμερινού τουρισμού στην Ελλάδα. Επιπλέον, η μέση πληρότητα εμφανίστηκε ενισχυμένη κατά 5 ποσοστιαίες μονάδες το εν λόγω χρονικό διάστημα και υπολογίζεται σε περίπου 24%.

Αριθμός διανυκτερεύσεων την χειμερινή περίοδο* στην Ελλάδα, χιλ., 2013-2015



- Οι συνολικές διανυκτερεύσεις κατά την περίοδο των χειμερινών μηνών στην Ελλάδα εμφάνισαν σημαντική άνοδο της τάξης του 7,7%, το οποίο οφείλεται κατά βάση στην άνοδο των διανυκτερεύσεων από αλλοδαπούς. Ας σημειωθεί ότι το ποσοστό που αντιπροσωπεύει ο αλλοδαπός χειμερινός τουρισμός στην Ελλάδα ανέρχεται σε περίπου 46% και έχει εμφανίσει σημαντική αύξηση τα τελευταία έτη.

Μέση πληρότητα ανά μήνα την χειμερινή περίοδο* στην Ελλάδα, ποσοστό %, 2013-2015

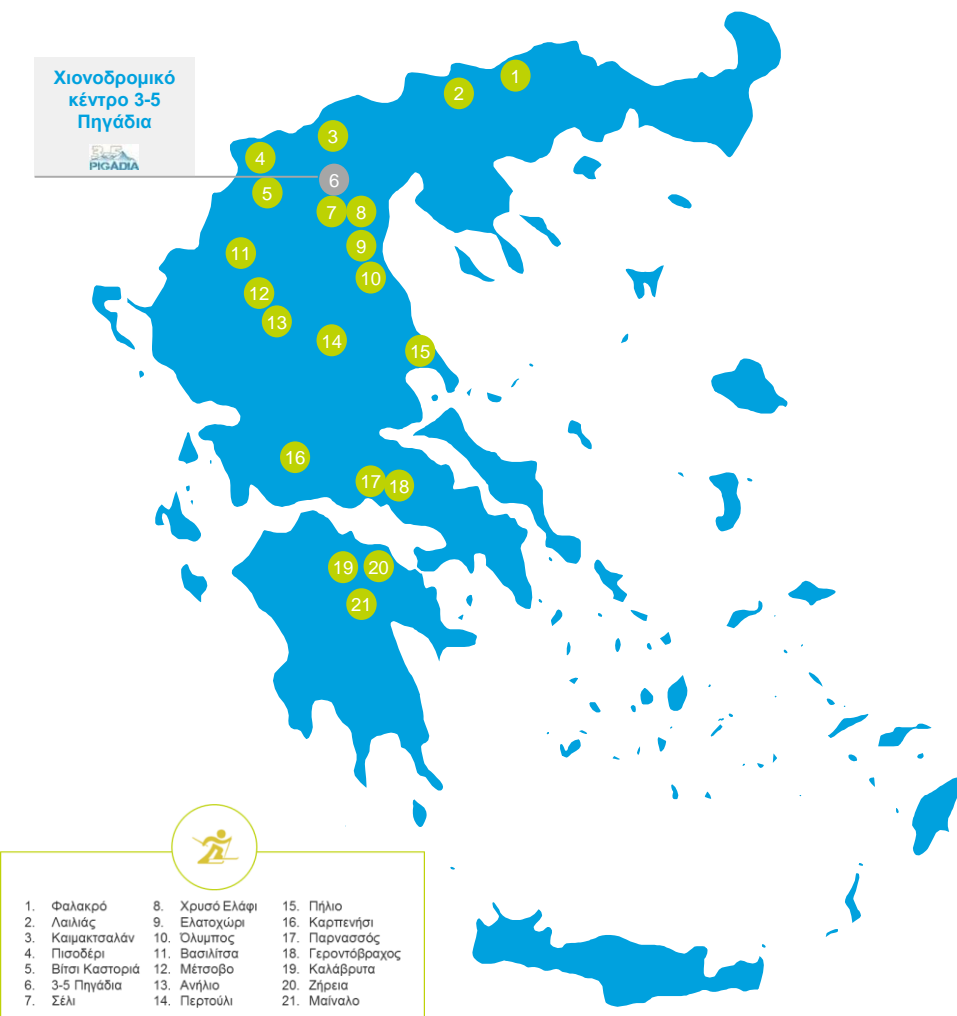


- Η μέση πληρότητα ανά μήνα είναι αισθητά βελτιωμένη την χειμερινή περίοδο 2014/2015 σε σχέση με τους αντίστοιχους μήνες της προηγούμενης χειμερινής περιόδου.
- Η μέση πληρότητα του συνόλου της χειμερινής περιόδου 2014-2015 ανέρχεται σε 24%, αυξημένη κατά περίπου 5 ποσοστιαίες μονάδες σε σχέση με τη μέση πληρότητα της χειμερινής περιόδου 2013-2014 (19,1%).

Σημείωση: Η χειμερινή περίοδος διαρκεί από το Νοέμβριο μέχρι και τον Απρίλιο του επόμενου έτους. Για παράδειγμα, η χειμερινή περίοδος 2014/2015 διαρκεί από το Νοέμβριο 2104 μέχρι και τον Απρίλιο 2015.

6.9. Ελληνικά χιονοδρομικά κέντρα – γενικά στοιχεία












Η Ελλάδα διαθέτει σημαντικό αριθμό χιονοδρομικών κέντρων, εκ των οποίων το μεγαλύτερο μέρος συγκεντρώνεται στην περιοχή της Κεντρικής Μακεδονίας. Τα ελληνικά χιονοδρομικά κέντρα διαθέτουν περίπου 190 χλμ. πιστών και 111 τουριστικούς αναβατήρες (εκ των οποίων ~30 εναέριοι), ενώ η μεταφορική ικανότητα των αναβατήρων τους ανέρχεται σε 70.000 άτομα/ώρα και υποδέχονται περίπου 500.000 χιονοδρόμους και επισκέπτες ανά χειμερινή περίοδο.



- ❖ Η μεγαλύτερη συγκέντρωση χιονοδρομικών κέντρων παρατηρείται στην περιοχή της Κεντρικής Μακεδονίας (6 χιονοδρομικά κέντρα) λόγω της συγκέντρωσης στους ορεινούς όγκους του Βερμίου και του όρους Βόρας.
- ❖ Αναλυτικότερα:
 - Ανατολική Μακεδονία / Θράκη: 2
 - Κεντρική Μακεδονία: 6
 - Δυτική Μακεδονία: 3
 - Ήπειρος: 2
 - Θεσσαλία: 2
 - Στερεά Ελλάδα: 3
 - Πελοπόννησος: 3
- ❖ Τα μεγαλύτερα χιονοδρομικά κέντρα της Ελλάδας είναι τα 3-5 Πηγάδια, ο Παρνασσός, η Βασιλίτσα, το Σέλι και τα Καλάβρυτα.
- ❖ Τα σημαντικότερα κριτήρια επιλογής χιονοδρομικών κέντρων αποτελούν η προσβασιμότητα και οι υποδομές για συμπληρωματικές δραστηριότητες (αθλητικές, πολιτιστικές, ψυχαγωγία, κτλ.)
- ❖ Μεγάλος αριθμός των χιονοδρόμων της Βόρειας Ελλάδας επισκέπτεται τα χιονοδρομικά κέντρα κοντά στη Θεσσαλονίκη (Σέλι, Ελατοχώρι, 3-5 Πηγάδια) με ημερήσιες επισκέψεις, ενώ εκδρομές μεγαλύτερης διάρκειας γίνονται όλο και πιο δημοφιλείς, κυρίως στα νεότερα τμήματα του πληθυσμού.

6.10. Συγκριτική ανάλυση με εδραιωμένους προορισμούς και κύριες ανταγωνίστριες χώρες στα Βαλκάνια

Παρά το γεγονός ότι η Ελλάδα διαθέτει ένα σχετικά υψηλό αριθμό χιονοδρομικών κέντρων, υστερεί σημαντικά σε αριθμό επισκέψεων για σκι* σε σχέση με τους εδραιωμένους προορισμούς για χιονοδρομία και τις βασικές ανταγωνίστριες χώρες στην περιοχή των Βαλκανίων. Επιπλέον, η Ελλάδα διαθέτει το χαμηλότερο ποσοστό επισκέψεων για σκι ανά τουρίστα, γεγονός που φανερώνει ότι ο εισερχόμενος τουρισμός δεν επιλέγει την Ελλάδα κυρίως για να κάνει σκι.

	Χώρα	Χ/Κ	Χ/Κ (> 5 αναβατήρες)	Αριθμός αναβατήρων	Επισκέψεις για σκι*	Αριθμός τοπικών σκιέρ	% αλλοδαπών επισκεπτών για σκι**	Επισκέψεις για σκι ανά τουρίστα***
	Ελλάδα	21	6	111	800.000	215.459	10%	0,01
	Αυστρία	254	198	3.028	51.561.600	2.959.793	66%	1,60
	Ελβετία	194	97	1.691	24.528.072	2.958.530	37%	1,40
	Γαλλία	325	234	3.391	55.126.000	8.573.709	31%	0,20
	Ιταλία	349	216	2.127	25.848.000	4.918.584	35%	0,20
	Βουλγαρία	32	7	110	1.200.000	349.082	25%	0,05
	FYROM	8	2	34	300.000	156.538	10%	0,12
	Μαυροβούνιο	4	2	23	250.000	65.347	25%	0,06
	Ρουμανία	45	6	141	1.200.000	653.714	5%	0,05
	Σερβία	31	3	77	750.000	217.290	20%	0,22
	Σλοβενία	44	24	217	1.133.388	298.904	17%	0,14

❖ Σε σύγκριση με την υπόλοιπη Ευρώπη, η χιονοδρομική περίοδος στην **Ελλάδα** διαρκεί **κατά μέσο όρο 3 μήνες**, ενώ στις **χώρες της Κεντρικής Ευρώπης** η διάρκεια αυτή ανέρχεται σε **5 μήνες**, καθώς οι υψομετρικές διαφορές των πιστών στην Ελλάδα όσο και το συνολικό μήκος αυτών είναι αισθητά μικρότερες από τις αντίστοιχες ευρωπαϊκές.

❖ Στην περιοχή των Βαλκανίων δεν εμφανίζονται resort που να δέχονται περισσότερες από 1 εκατ. επισκέψεις για σκι (14 στην Αυστρία, 12 στην Γαλλία).

*Το σύνολο των επισκέψεων για σκι υπολογίζεται με βάση τις ημερήσιες επισκέψεις των σκιέρ στα χιονοδρομικά κέντρα. Για παράδειγμα, εάν ένας σκιέρ επισκέπτεται καθημερινά το χιονοδρομικό για μία εβδομάδα αυτό λογίζεται σαν 7 επισκέψεις για σκι. (ski visits). Το σύνολο των επισκέψεων για σκι αντιστοιχεί στο μέσο όρο των τελευταίων 5 ετών.

** Ο λόγος των επισκέψεων για σκι από ξένους προς το σύνολο των επισκέψεων για σκι. *** Ο λόγος των επισκέψεων για σκι από ξένους επισκεπτες προς το συνολικό αριθμό των ξένων επισκεπτών στην χώρα.

6.11. Η χιονοδρομία στην Ελλάδα – γενικά στοιχεία και κυριότερα προβλήματα & περιοριστικοί παράγοντες

Η χιονοδρομία στην Ελλάδα εμφανίζει σημαντικά προβλήματα και εγγενείς αδυναμίες παρά το γεγονός ότι άρχισε να αναπτύσσεται από το 1928, κυρίως μέσω της Ελληνικής Ομοσπονδίας Χιονοδρομίας. Επιπλέον, η Ελλάδα δεν έχει καταφέρει να καθιερωθεί ως ένας δημοφιλής προορισμός για σκι και η ζήτηση χιονοδρομικών υπηρεσιών από έλληνες και αλλοδαπούς εμφανίζεται σημαντικά μειωμένη σε σχέση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες.



Κυριότερα προβλήματα & περιοριστικοί παράγοντες

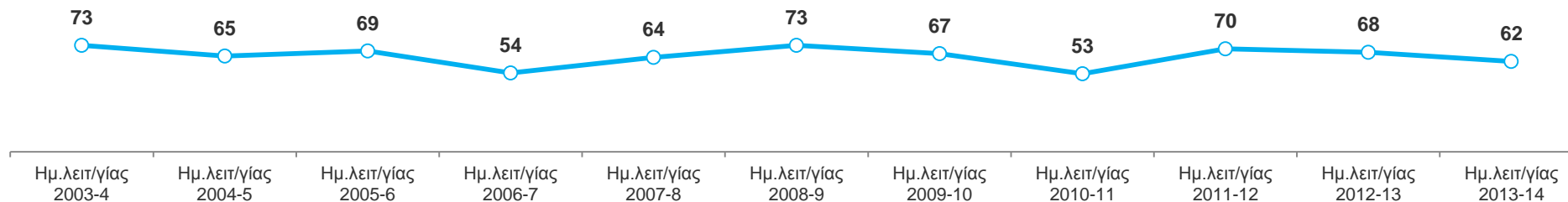
- ❖ Παλαιότητα αναβατήρων και απουσία κατάλληλου μηχανολογικού εξοπλισμού.
- ❖ Μικρή χιονοδρομική περίοδος λειτουργίας
- ❖ Έλλειψη επενδύσεων και εμφάνιση αρνητικών οικονομικών αποτελεσμάτων (ζημιογόνοι ισολογισμοί)
- ❖ Έλλειψη εξειδικευμένου προσωπικού και ελλιπής εκπαίδευση εργαζομένων
- ❖ Αδυναμίες σχετικά με την εξυπηρέτηση των χιονοδρόμων (κυρίως τα Σαββατοκύριακα οι επισκέπτες είναι διπλάσιοι από τη δυναμικότητα των χιονοδρομικών κέντρων)
- ❖ Περιορισμένη προβολή του αθλήματος της χιονοδρομίας και των ίδιων των χιονοδρομικών κέντρων
- ❖ Δυσκολίες στην πρόσβαση των χιονοδρομικών κέντρων
- ❖ Απουσία πολιτικής ενθάρρυνσης χειμερινών διακοπών και νομικού πλαισίου σχετικά με τους κανονισμούς λειτουργίας των χιονοδρομικών.
- ❖ Μικρός αριθμός οργανωμένων παράπλευρων δραστηριοτήτων εκτός χιονοδρομίας (ορειβασία, αναρρίχηση, gappel, bungee jumping, κτλ.)
- ❖ Προχειρότητα και έλλειψη οργάνωσης στον σχεδιασμό και τον τρόπο διαχείρισης των χιονοδρομικών (κακή χιονοδρομική εμπειρία για τους πελάτες), με αποτέλεσμα την προσφορά χαμηλής ποιότητας υπηρεσιών σε σχετικά υψηλές τιμές.
- ❖ Ισχυρός ανταγωνισμός από τα γειτονικά κέντρα χειμερινού τουρισμού (π.χ. Βουλγαρία).

Τα χιονοδρομικά κέντρα στην Ελλάδα εμφανίζουν μικρή περίοδο λειτουργίας με έντονη μεταβλητότητα από έτος σε έτος, ενώ παράλληλα θα αναγκαστούν τα επόμενα έτη να αναπροσαρμόσουν το τουριστικό τους προϊόν, καθώς η Ελλάδα αναμένεται να είναι από τους μεγάλους «χαμένους» εξαιτίας της κλιματικής αλλαγής.

6.12. Ελληνικά χιονοδρομικά κέντρα – ημέρες λειτουργίας αναβατήρων

Με βάση στοιχεία της πλατφόρμας snowreport αναφορικά με τις ημέρες λειτουργίας αναβατήρων στα μεγαλύτερα χιονοδρομικά κέντρα της Ελλάδας, εμφανίζεται μία σχετικά μικρή μέση περίοδος λειτουργίας ανά χειμερινή σεζόν καθώς και μία έντονη μεταβλητότητα στην περίοδο λειτουργίας από έτος σε έτος.

Μέση περίοδος λειτουργίας ανά χειμερινή σεζόν, 2003-2014



Ελάχιστη τιμή

Μέγιστη τιμή

Πισοδέρι	84 ημέρες την σεζόν 2007-2008, πάνω καρεκλάκι, μήκος 1.400 μ	← →	126 ημέρες την σεζόν 2009-2010, πάνω καρεκλάκι, μήκος 1.400 μ
Καΐμακτσαλάν	29 ημέρες την σεζόν 2012-2013, Σαραντόβρυση 1, μήκος 1.600 μ	← →	100 ημέρες την σεζόν 2013-2014, Σαραντόβρυση 1, μήκος 1.600 μ
Σέλι	46 ημέρες την σεζόν 2013-2014, Φίλιππος, μήκος 1.600 μ	← →	101 ημέρες την σεζόν 2005-2006, πάνω καρεκλάκι, μήκος 1.600 μ
3-5 Πηγάδια	53 ημέρες την σεζόν 2006-2007, κεντρική, μήκος 1.500 μ	← →	109 ημέρες την σεζόν 2003-2004, κεντρική, μήκος 1.500 μ
Καλάβρυτα	63 ημέρες την σεζόν 2006-2007, Αχιλλέας, μήκος 757 μ	← →	96 ημέρες την σεζόν 2007-2008, Αχιλλέας, μήκος 757 μ
Παρνασσός	93 ημέρες την σεζόν 2006-2007, Αφροδίτη Τηλεκαμπίνα, μήκος 845 μ	← →	130 ημέρες την σεζόν 2008-2009, Αφροδίτη Τηλεκαμπίνα, μήκος 845 μ
Ελατοχώρι	47 ημέρες την σεζόν 2013-2014, εναέριο, μήκος 1.200 μ	← →	119 ημέρες την σεζόν 2005-2006, εναέριο, μήκος 1.200 μ
Βασιλίτσα	82 ημέρες την σεζόν 2003-2004, Φίλιππος, μήκος 991 μ	← →	117 ημέρες την σεζόν 2012-2013, Φίλιππος, μήκος 991 μ
Πήλιο	10 ημέρες την σεζόν 2013-2014, Πήλιο 1, μήκος 500 μ	← →	85 ημέρες την σεζόν 2003-2004, Πήλιο 1, μήκος 500 μ
Καρπενήσι	50 ημέρες την σεζόν 2010-2011, Τάκης Φλέγκας, μήκος 376 μ	← →	101 ημέρες την σεζόν 2008-2009, Τάκης Φλέγκας, μήκος 376 μ
Φαλακρό	0 ημέρες την σεζόν 2010-2011, 4θέσιο, μήκος 1.400 μ	← →	45 ημέρες την σεζόν 2003-2004, 4θέσιο, μήκος 1.400 μ
Περτούλι	25 ημέρες την σεζόν 2010-2011, εναέριο διθέσιο, μήκος 1.150 μ	← →	49 ημέρες την σεζόν 2011-2012, εναέριο διθέσιο, μήκος 1.150 μ

Ελάχιστες και μέγιστες τιμές ημερών λειτουργίας αναβατήρων στα σημαντικότερα Χ/Κ στις σεζόν 2003-2015

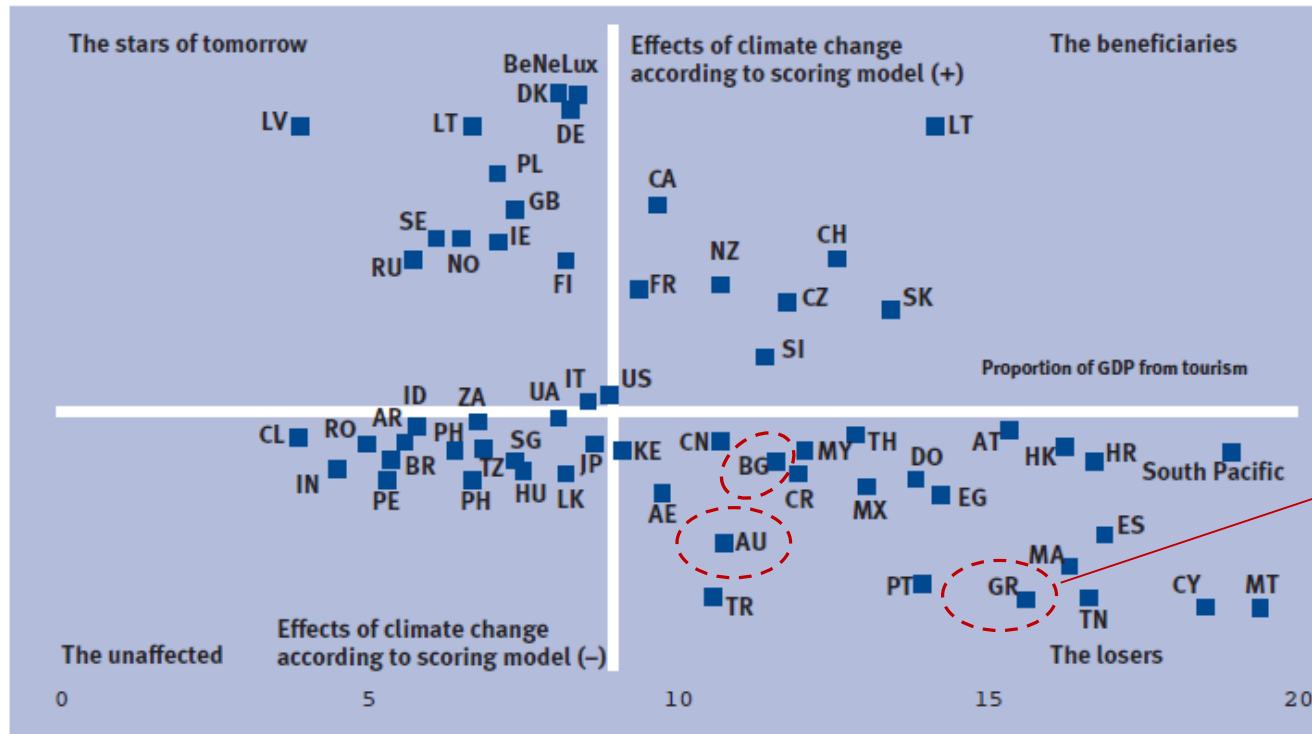


6.13. Συνέπειες κλιματικής αλλαγής για τον ελληνικό τουρισμό

Με βάση την μελέτη της Deutsche Bank, οι συνέπειες της κλιματικής αλλαγής αναμένεται να επηρεάσουν αρνητικά τον ελληνικό τουρισμό και η Ελλάδα έχει ενταχθεί στην κατηγορία των προβλεπόμενων μεγάλων «χαμένων» από την κλιματική αλλαγή.

- ❖ Με βάση την μελέτη της Deutsche Bank, τα χιονοδρομικά κέντρα στην Αυστρία που βρίσκονται σε μεγάλα υψόμετρα αναμένεται να πάρουν μεγαλύτερο μερίδιο αγοράς, ενώ άλλα χιονοδρομικά κέντρα όπως π.χ. το Kitzbühel που έχουν πίστες σε υψόμετρο κάτω από 2.000 μ. αναμένεται να αντιμετωπίσουν σημαντικά προβλήματα και να χάσουν μερίδιο αγοράς.
- ❖ Επιπλέον, παραδοσιακοί χειμερινοί προορισμοί για σκι, όπως οι Άλπεις αναμένεται να γίνουν θερμότερες και το συνολικό ποσό του χιονιού αναμένεται να μειωθεί κατά 30% έως το 2030 και κατά 50% μέχρι το 2050.
- ❖ Μέχρι το 2030, αναμένεται να μειωθεί κατά 10-15 ποσοστιαίες μονάδες το ποσοστό των χιονοδρομικών κέντρων στην Ελβετία τα οποία θα διαθέτουν χιόνι για τους επισκέπτες τους.

Εκτιμώμενη επίδραση της κλιματικής αλλαγής στον τουρισμό κάθε χώρας



Ο ελληνικός τουρισμός προβλέπεται να είναι από τους μεγάλους «χαμένους» εξαιτίας της κλιματικής αλλαγής, η οποία αναμένεται να επιφέρει σημαντική αύξηση της μέσης θερμοκρασίας στην Ελλάδα.

6.14. Συνέπειες κλιματικής αλλαγής για τον ελληνικό τουρισμό

Με βάση προβλέψεις και μελέτες διεθνώς αναγνωρισμένων οργανισμών (European Center for Climate Adaptation, Intergovernmental Panel On Climate Change, κ.α.), ο χιονοδρομικός τουρισμός στην Ελλάδα αναμένεται να αντιμετωπίσει μία σειρά προκλήσεων στο κοντινό μέλλον λόγω της προβλεπόμενης μειούμενης χιονοκάλυψης που οφείλεται κυρίως στις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής.

1

Αύξηση της μέσης θερμοκρασίας

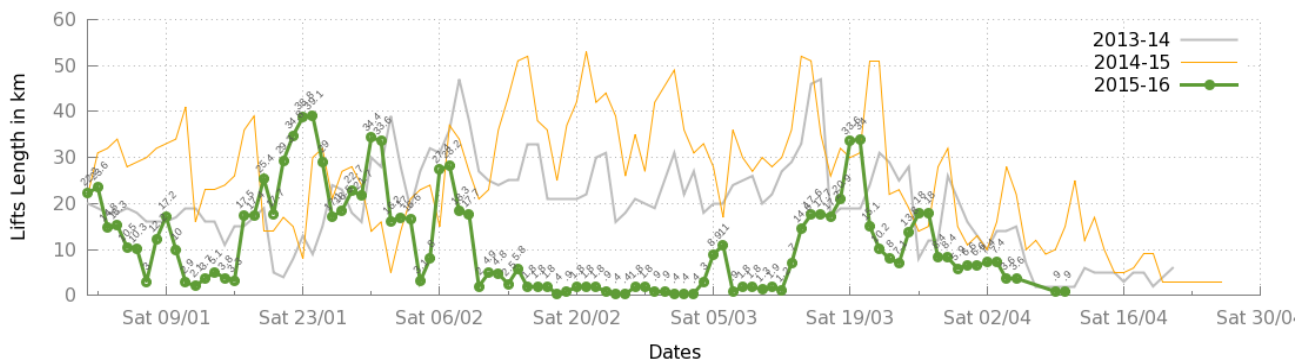
- Σύμφωνα με έκθεση του οργανισμού European Center for Climate Adaptation για τον τουρισμό στην Ελλάδα, η κλιματική αλλαγή αναμένεται να επιφέρει αύξηση των ζεστών ημερών (με θερμοκρασία πάνω από 35°C) κατά 5 με 10 ημέρες τον χρόνο και αύξηση των ζεστών νυχτών (με θερμοκρασία πάνω από 20°C) κατά έναν ολόκληρο μήνα τον χρόνο. Οι παραπάνω συνέπειες αναμένεται να οδηγήσουν σε αύξηση της τουριστικής καλοκαιρινής περιόδου (με θερμοκρασίες δηλαδή πάνω από 25°C) κατά 20 ημέρες (±7) τον χρόνο σε όλες τις περιοχές της Ελλάδας

2

Αστάθεια, μεταβλητότητα και μείωση της περιόδου λειτουργίας των χιονοδρομικών κέντρων

- Οι κλιματικές αλλαγές αναμένεται να επιφέρουν περισσότερη αστάθεια και μεταβλητότητα στη λειτουργία των χιονοδρομικών κέντρων, ενώ αναμένεται να περιοριστεί περαιτέρω η περίοδος λειτουργίας τους.
- Ήδη το 2016 αποτέλεσε μία από τις δυσκολότερες για την ελληνική χιονοδρομία καθώς οι χιονοπτώσεις δεν είχαν την αναμενόμενη διάρκεια και ένταση, επηρεάζοντας σημαντικά την ποσότητα/ποιότητα του χιονιού.
- Τα 3-5 Πηγάδια παρότι διαθέτουν την καλύτερη υποδομή στη τεχνητή χιόνωση δεν κατάφεραν να παράξουν αρκετό χιόνι λόγω των μη σταθερών χαμηλών θερμοκρασιών (47 ημέρες λειτουργίας την σεζόν 2015-2016).

Συνολικό μήκος αναβατήρων σε λειτουργία ανά έτος, 2013-2016



3

Μείωση των τουριστικών εσόδων

- Σύμφωνα με τα πορίσματα του πανευρωπαϊκού προγράμματος PESETA, οι κλιματικές συνθήκες στις τουριστικές περιοχές της χώρας προβλέπεται να αλλάξουν σημαντικά την περίοδο 2021-2050 και η αύξηση της θερμοκρασίας αναμένεται να επηρεάσει την τουριστική κίνηση και ιδιαίτερα τον χιονοδρομικό τουρισμό. Εκτιμάται ότι σε περίπτωση που η μέση θερμοκρασία αυξηθεί κατά 2,5° C στη Βόρεια Μεσόγειο (Ισπανία, Πορτογαλία, Ελλάδα), θα παρουσιαστεί μείωση των διανυκτερεύσεων κατά 1% και απώλειες εσόδων της τάξης των €825 εκατ. ετησίως. Σε περίπτωση που η αύξηση αυτή ξεπεράσει τους 5° C, οι απώλειες εσόδων θα αγγίξουν σχεδόν τα €5 δις ετησίως.

...κάτι το οποίο τα μεγάλα χιονοδρομικά κέντρα διεθνώς έχουν ενσωματώσει στην στρατηγική τους, επεκτείνοντας σημαντικά την τουριστική σεζόν με την ενσωμάτωση μίας ευρείας γκάμας δραστηριοτήτων.

6.15. Καλοκαιρινές δραστηριότητες & υπηρεσίες χιονοδρομικών κέντρων

Παρακάτω παραθέτουμε μία λίστα των βασικότερων δραστηριοτήτων και υπηρεσιών που προσφέρουν τα μεγαλύτερα χιονοδρομικά κέντρα διεθνώς και τα οποία συμβάλλουν αποφασιστικά στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου και στην δημιουργία ροών εσόδων καθ'όλη την διάρκεια του έτους.

Αποτελέσματα έρευνας Ski Area Management σε 100 χιονοδρομικά κέντρα της Β. Αμερικής



44% των χιονοδρομικών κέντρων λειτουργούν όλο τον χρόνο



20% των εσόδων προέρχονται από καλοκαιρινές δραστηριότητες



Top 3 δραστηριότητες

Γάμοι: 81%
Επιχειρηματικές συναντήσεις: 64%
Ορεινή ποδηλασία: 61%

Ενδεικτική λίστα κυριότερων καλοκαιρινών δραστηριοτήτων & υπηρεσιών χιονοδρομικών κέντρων

1. Πεζοπορία, ορειβασία, ορειβατικό σκι, αναρρίχηση και διάσχιση φαραγγιών
2. Ορεινή ποδηλασία
3. Αναβατήρες για βόλτα με θέα
4. Υδάτινες δραστηριότητες (κανό, ράφτιγκ, καγιάκ, όρθια κωπηλασία πάνω σε ειδική σανίδα - SUP, κολύμπι, ψάρεμα σε λίμνη/ποτάμια)
5. Mini Golf, Golf και Disc golf (συνδυασμός γκολφ και frisbee που διεξάγεται κυρίως μέσα σε δασικές εκτάσεις όπου ο παίκτης έρχεται σε επαφή με το φυσικό περιβάλλον)
6. Οινογνωσία και γευσιγνωσία
7. Γάμοι, συνέδρια, σεμινάρια και ειδικές εκδηλώσεις
8. Φεστιβάλ
9. Μουσεία
10. Εξειδικευμένες δραστηριότητες και διαμονή για παιδιά/οικογένειες
11. Παιδικές κατασκηνώσεις
12. Αλεξίπτωτο πλαγιάς, ανεμόπτερο πλαγιάς (paragliding), bungee, bagjump (ελεύθερη πτώση σε στρώματα)
13. Mountain coaster (τρενάκι στο βουνό)
14. Κυνήγι
15. Κυνήγι χαμένου θησαυρού με GPS
16. Water parks και surf σε προσομοιωτή κυμάτων
17. Tennis, ποδόσφαιρο, βόλεϊ, μπάσκετ
18. Bowling
19. Τραμπολίνο, ιππασία, rainball, τοξοβολία, πάρκο περιπέτειας, τοίχος αναρρίχησης
20. Καλοκαιρινά tubes ("σαμπρέλες" για κατάβαση σε ειδική πίστα)
21. Βόλτα πάνω από τις κορυφές με μικρά αεροπλάνα ή με ελικόπτερο και βόλτες με ATV (γουρούνες), segways και άλλα οχήματα (π.χ. Hummer)
22. Καρτ
23. Παρατήρηση άστρων και άγριας ζωής
24. Οικολογικές περιηγήσεις
25. Mountainboarding (ειδικό σκέιτ για χύμα ή ειδική ράμπα)
26. Wellness & spa

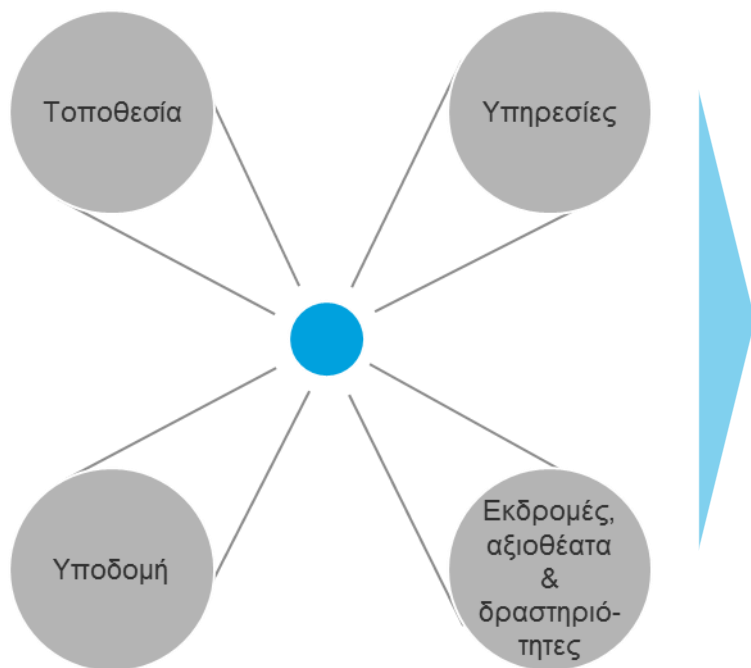
Βέλτιστες Πρακτικές



6.16. Βέλτιστες πρακτικές ορεινών θέρετρων – το παράδειγμα των Αυστραλιανών Άλπεων

Η Αυστραλία στα πλαίσια του εθνικού προγράμματος προώθησης των τοπίων της χώρας (National Landscapes program-συνεργασία των οργανισμών Tourism Australia και Parks Australia) δημιούργησε ένα ανταγωνιστικό στρατηγικό σχέδιο για τον ορεινό τουρισμό και την περιοχή των Αυστραλιανών Άλπεων με έμφαση στα ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα της περιοχής, λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά και τις επιθυμίες των τουριστών που επισκέπτονται αντίστοιχους ορεινούς προορισμούς.

The Australian Alps Experience



Τοποθεσία

- ❖ Συνεχώς μεταβαλλόμενες καιρικές συνθήκες
- ❖ Διακριτές οι τέσσερις εποχές του χρόνου
- ❖ Μοναδικά γεωλογικά χαρακτηριστικά
- ❖ Αλπικές λίμνες και ποτάμια, χιόνι, χλωρίδα και πανίδα, αέρας του βουνού
- ❖ Τοπίο που είναι μέρος της ψυχής του έθνους, πολιτιστική κληρονομιά των Αβορίγιнов
- ❖ Ιστορία των μεταλλευμάτων χρυσού και αποδεικτικά στοιχεία για την ύπαρξη και την εξαφάνιση του
- ❖ Snowy Hydro Scheme - ένα από τα πιο πολύπλοκα συστήματα τροφοδοσίας νερού και υδροηλεκτρικής ενέργειας παγκοσμίως
- ❖ Πλούσια ιστορία και πολιτισμική κληρονομιά

Υπηρεσίες

- ❖ Υπηρεσίες υψηλής ποιότητας για τους τουρίστες και υιοθέτηση βέλτιστων πρακτικών
- ❖ Συνεχής ενημέρωση και πληροφόρηση, άρτιο δίκτυο μεταφορών
- ❖ Εκλεπτυσμένη γαστρονομία και μοναδικές γευστικές εμπειρίες
- ❖ Σύνδεση με την ευρύτερη περιοχή των Αυστραλιανών Άλπεων και με την τοπική τέχνη

Υποδομή

- ❖ Υψηλές προδιαγραφές που σχετίζονται με τις προτιμήσεις της αγοράς και αντανακλούν την αίσθηση του τόπου
- ❖ Σαφής ιεράρχηση των οδικών ταξιδιών, των περιπάτων και των διαδρομών ποδηλασίας
- ❖ Ποικιλία καταλυμάτων που ταιριάζουν στο προφίλ των ταξιδιωτών
- ❖ Υποδομές οι οποίες είναι σε συμμόρφωση με όλες τις νομοθετικές, χωροταξικές και περιβαλλοντικές απαιτήσεις

Εκδρομές, αξιοθέατα & δραστηριότητες

- ❖ Χαρακτηριστικές και μοναδικές τουριστικές εμπειρίες (suite of signature/iconic experiences)
- ❖ Σκι και χειμερινές δραστηριότητες
- ❖ Πολιτιστικές δραστηριότητες με βάση τους Αβορίγιнов
- ❖ Ειδικές διαδρομές που συνδέονται με το ευρύτερο τουριστικό προϊόν, μονοπάτια πνευματικότητας, επιβίωσης και εξερεύνησης
- ❖ Μεγάλη ποικιλία ορεινών δραστηριοτήτων
- ❖ Προσπάθεια καθιέρωσης ως No.1 προορισμός για ορεινή ποδηλασία διεθνώς με μεγάλο φάσμα επιπλέον επιλογών
- ❖ Αλληλεπίδραση με την άγρια φύση

6.17. Βέλτιστες πρακτικές ορεινών θέρετρων – το παράδειγμα του Σαν Μονί

Το Chamonix έχει καταφέρει να εξελίχθηκε σε ένα ιδιαίτερα ανταγωνιστικό και δημοφιλές θέρετρο που προσελκύει λάτρεις του σκι, του snowboard, του βουνού και της περιπέτειας απ' όλο τον κόσμο. Το Chamonix διαθέτει το ψηλότερο δίκτυο lifts στην Ευρώπη (3.842 μ.), τη μεγαλύτερη σε μήκος ελεύθερη διαδρομή σκι στον κόσμο (Vallee Blanche) και πληθώρα χειμερινών και καλοκαιρινών δραστηριοτήτων που συμβάλλουν αποφασιστικά στη διατήρηση της υψηλής πληρότητας καθ' όλη τη διάρκεια του έτους.

Γενικά στοιχεία για το Chamonix



- ❖ 115 χλμ. πίστας μέχρι και σε υψόμετρο 3.300 μ.
- ❖ Ανταγωνιστικές υποδομές για σκι και πληθώρα δραστηριοτήτων εκτός πιστών
- ❖ Ένας παράδεισος για όσους αναζητούν στιγμές συγκίνησης (thrill seekers)
- ❖ Ζωηρή παραδοσιακή πόλη
- ❖ Ιδανικός προορισμός για Σαββατοκύριακο (weekend break)
- ❖ Απόσταση μόλις 1 ώρα από το αεροδρόμιο της Γενεύης
- ❖ Άριστες εγκαταστάσεις après-ski και ευεξίας
- ❖ Μεγάλη ποικιλία εστιατορίων και μπαρ
- ❖ 15 χλμ. από την Ιταλία μέσω του τούνελ Mont-Blanc

Μεγάλο εύρος καλοκαιρινών δραστηριοτήτων



Αθλητικές Δραστηριότητες

Περιπατητικές διαδρομές
 Τένις, squash
 Ράφτινγκ, κανόε-καγιάκ
 Hydrospeed στο ποτάμι
 Αλεξίπτωτο πλαγιάς, παραπέντε
 Αναρρίχηση
 Ορεινή ποδηλασία
 Ιππασία
 Γκολφ και μίνι-γκόλφ
 Κέντρο ευεξίας (πισίνες, spa, fitness)



Λοιπές Δραστηριότητες

Μπιλιάρδο, μπόουλινγκ
 Πάρκο περιπέτειας
 Ζωολογικό πάρκο
 Παιχνίδια Arcade
 Ιαματικά λουτρά
 Πτήση με ελικόπτερο
 Hot air ballooning
 Μουσείο (Le Musee Alpin)
 Πάρκο αναψυχής
 Σινεμά



Chamonix Lift System

Aiguille du Midi (3.842 μ.)
 Grands Montets (3.275 μ.)
 Brevent (2.525 μ.)
 Flegere (2.396 μ.)
 Balme (2.270 μ.)
 Tramway du Mont-Blanc (2.113 μ.)
 Montenvers Mer de Glace (1.913 μ.)
 Les Houches (1.800 μ.)



6.18. Βέλτιστες πρακτικές ορεινών θέρετρων – το παράδειγμα του Blue Mountain

Το Blue Mountain αποτελεί ένα από τα μεγαλύτερα mountain resort του Καναδά και είναι μέσα στις λίστες των καλύτερων και δημοφιλέστερων προορισμών για ορεινό τουρισμό, έχοντας δημιουργήσει ένα μοναδικό τουριστικό προϊόν που προσφέρει πληθώρα δραστηριοτήτων και υπηρεσιών καθ'όλη τη διάρκεια του έτους τόσο μέσα στις εγκαταστάσεις του resort όσο και στην ευρύτερη περιοχή του βουνού.



WINTER SEASON

• On Resort

- Snow School (σχολή σκι)
- Ridge Runner Mountain Coaster (τρενάκι βουνού)
- Hike N' Tube (σαμπρέλες στο χιόνι)
- Mill Pond Skating Rink (πατινάζ)
- Columbia Snowshoe (περπάτημα με πέδιλα χιονιού)
- Plunge! Aquatic Centre (υδάτινο πάρκο)

• Off Resort

- Caving (επίσκεψη σπηλαίων)
- Hummer / Snowshoe Tour (βόλτες με χιονοπέδιλα και hummer)
- Sleigh Rides (βόλτες με έλκθρο)
- Snowmobile Tour (βόλτες με snowmobile)
- Snowmobile Dinner Tour (βραδινές βόλτες με snowmobile)

GREEN SEASON

- Kids at Blue Mountain
- Monterra Golf & Monterra Tennis
- Mountain Biking
- Blue Mountain Beach (παραλία σε απόσταση 10 λεπτών με το αυτοκίνητο)
- Hiking (πεζοπορία)
- Dockside (Kayak, βόλτα με βάρκες κτλ)
- **On Resort**
 - Climbing Wall (τοίχος αναρρίχησης)
 - Apex Bagjump (ελεύθερη πτώση σε στρώμα)
 - Cascade Putting Course (mini golf)
 - Open-Air Gondola (βόλτα με γόνδολα-τελεφερίκ)
 - Ridge Runner Mountain Coaster (τρενάκι βουνού)
 - Wind Rider Triple Zips (σύρμα για να κάνεις πτώση)
 - Plunge! Aquatic Centre (υδάτινο πάρκο)
 - Mountaintop Segway Tours (βόλτες με segways)
 - Ropes Courses (μονοπάτια με σχοινιά)
- **Off Resort**
 - Canoe & Kayak
 - Jet Skiing
 - Collingwood Charters Sightseeing Tour (ξεναγήση με βάρκα)
 - ATV Tour & Hummer Tours (βόλτες με γουρούνες και hummer)
 - Caving (επίσκεψη σπηλαίων)
 - Rock Climbing (αναρρίχηση σε βράχους)
 - Gondola and Scenic Caves Nature Adventures (βόλτα με γόνδολα – τελεφερίκ και επίσκεψη σπηλαίων)
 - Cook 'n Spa (μαγειρική & σπα)
 - Paddle & Wine Tasting (κωπηλασία & γευσιγνωσία κρασιών)
 - Pedal Paddle The Blue Mountains (ανέβασμα με τελεφερίκ και κατέβασμα με ποδηλασία - σύνολο διαδρομής 40 χλμ.)
 - Brewery Tour (ξεναγήσεις & γευσιγνωσία μπύρας)
 - Wednesday Wine Tasting Cruise (κρουαζιέρα με γευσιγνωσία κρασιών)



Lodging

✓ Μεγάλη ποικιλία σε δυνατότητες διαμονής

- Boutique Suites (σουίτες)
- Village Suites (σουίτες)
- Resort Homes (διαμερίσματα)
- Blue Mountain Inn (resort)
- The Westin Trillium House Blue Mountain (resort)

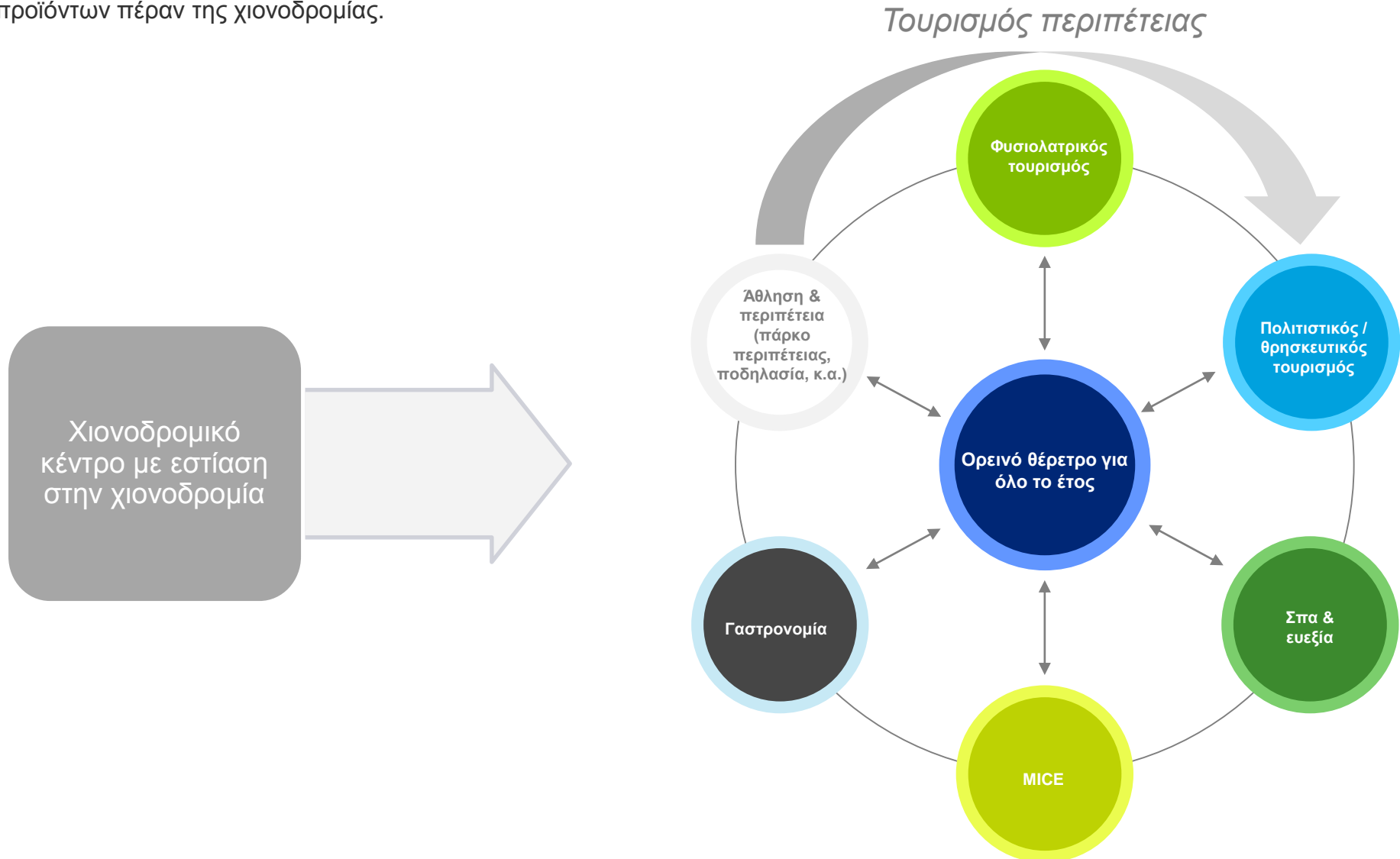
✓ Μεγάλη ποικιλία συνδυασμένων πακέτων διαμονής και ψυχαγωγίας

- Skiing Packages (πακέτα για σκι)
- Family Fun (οικογενειακά πακέτα)
- Arts, Events and Entertainment (πακέτα με πολιτιστικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες)
- Spa's, Romance & Girls Getaways (πακέτα για ζευγάρια, νεόνυμφους, κτλ.)
- Food & Drink (πακέτα για ποτό & φαγητό)
- Golf Packages (πακέτα για golf)

Με βάση βέλτιστες πρακτικές και παραδείγματα από το εξωτερικό, ο τουρισμός περιπέτειας, που περιλαμβάνει τους τομείς της σωματικής δραστηριότητας, του φυσιολατρικού και του πολιτιστικού / θρησκευτικού τουρισμού, σε συνδυασμό με άλλα υποστηρικτικά τουριστικά προϊόντα (π.χ. γαστρονομία, σπα & ευεξία, εκδηλώσεις και συνεδρία) μπορούν να υποστηρίξουν τη μετατροπή των Χ/Κ σε ορεινά θέρετρα που λειτουργούν όλο το έτος και παρουσιάζουν πληθώρα κέντρων εσόδων.

6.19. Ορεινά θέρετρα – προσφερόμενο τουριστικό προϊόν

Οι συνέπειες της κλιματικής αλλαγής και η ανάγκη εκμετάλλευσης των Χ/Κ καθ'όλη τη διάρκεια του έτους, έχει συντελέσει στην μετατροπή της πλειονότητας των Χ/Κ διεθνώς σε ορεινά θέρετρα (π.χ. St. Moritz, Blue Mountain, Chamonix, Aspen Snowmass) τα οποία στοχεύουν στην προσφορά ανταγωνιστικών τουριστικών προϊόντων καθ'όλη τη διάρκεια του έτους συνδυάζοντας ένα μεγάλο εύρος τουριστικών προϊόντων πέραν της χιονοδρομίας.

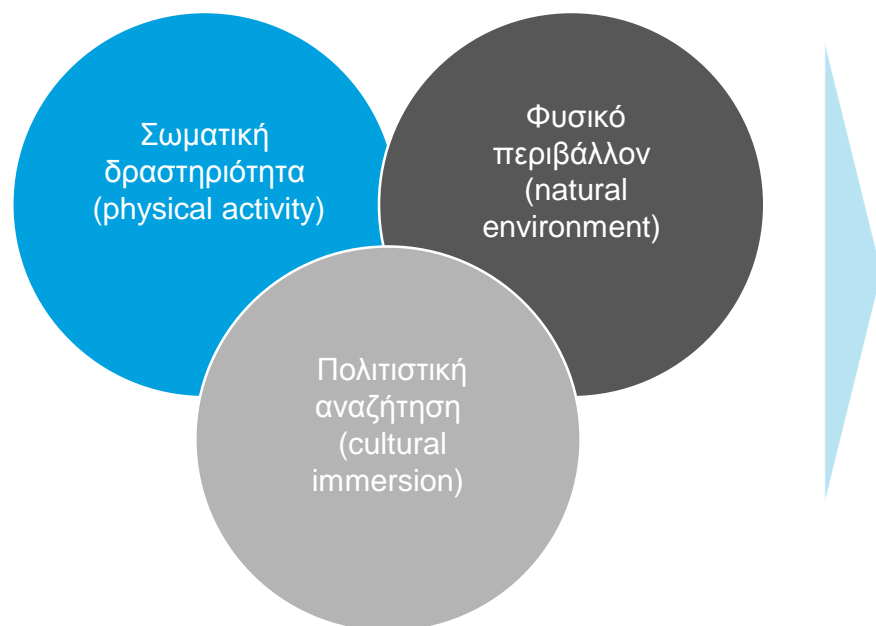


6.20. Τουρισμός περιπέτειας – γενικά στοιχεία

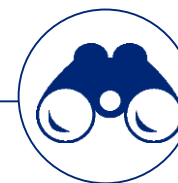
Ο τουρισμός περιπέτειας είναι μια μορφή τουρισμού με έντονο το στοιχείο του απροσδόκητου και της αδρεναλίνης, ενώ το δημογραφικό προφίλ της συγκεκριμένης κατηγορίας τουρισμού είναι άτομα σχετικά μικρής ηλικίας (μέσος όρος ηλικίας: 36 έτη) και άτομα που καθημερινά βιώνουν στη ζωή τους το άγχος της ρουτίνας και του στρες.

- Ο τουρισμός περιπέτειας χαρακτηρίζεται από 3 βασικά στοιχεία (σωματική δραστηριότητα, φυσικό περιβάλλον, πολιτιστική αναζήτηση) και διαθέτει 34 συνολικά διαφορετικές μορφές – δραστηριότητες.
- Χωρίζεται σε δύο κατηγορίες:
 - **Τουρισμός ήπιας περιπέτειας** (soft adventure tourism): απαιτεί στοιχειώδεις δεξιότητες και εμπεριέχει μικρό ρίσκο (π.χ. bungee jumping)
 - **Τουρισμό ακραίας περιπέτειας** (extreme or hard adventure tourism): απαιτεί σημαντική εμπειρία, εξοικείωση με τη φύση και καλή φυσική και πνευματική κατάσταση (π.χ. canoe-kayak)

Βασικά στοιχεία του τουρισμού περιπέτειας



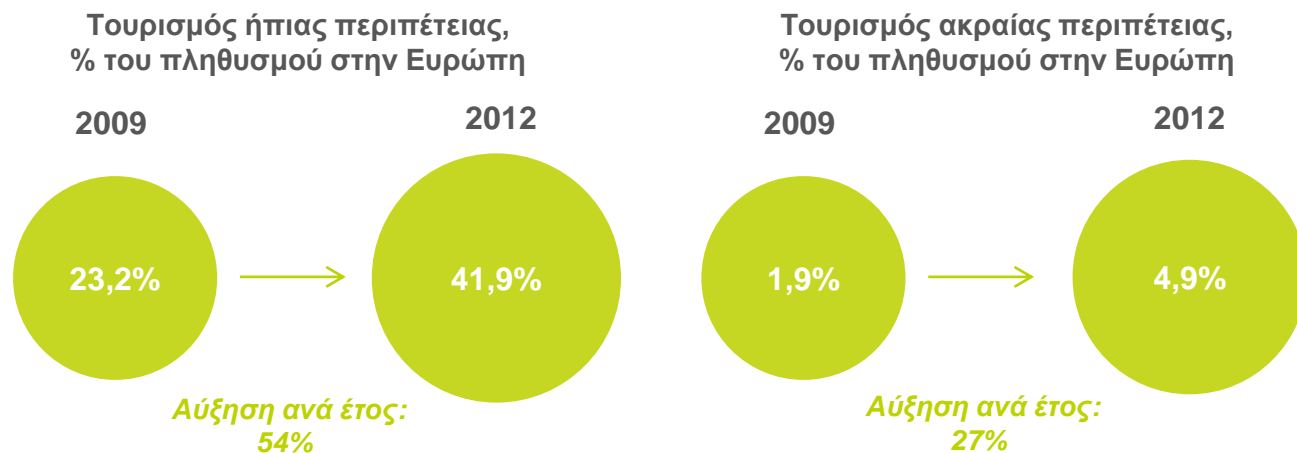
Δραστηριότητες του τουρισμού περιπέτειας



- 1) Εκδρομές σε αρχαιολογικούς χώρους
- 2) Παρακολούθηση τοπικών φεστιβάλ / εκθέσεων
- 3) Backpacking
- 4) Παρατήρηση πουλιών (birdwatching)
- 5) Κάμπινγκ
- 6) Σπηλαιολογία (caving)
- 7) Αναρρίχηση
- 8) Κρουαζιέρα
- 9) Πολιτιστικές δραστηριότητες
- 10) Οικολογικός τουρισμός
- 11) Εκπαιδευτικά προγράμματα
- 12) Περιβαλλοντικά βιώσιμες δραστηριότητες
- 13) Αλιεία / ψάρεμα
- 14) Γνωριμία με τους ντόπιους κατοίκους
- 15) Πεζοπορία
- 16) Ιππασία
- 17) Κυνήγι
- 18) Καγιάκ (kayaking)
- 19) Εκμάθηση νέων γλωσσών
- 20) Δραστηριότητες προσανατολισμού (orienteeing)
- 21) Ράφτινγκ
- 22) Ερευνητικές αποστολές
- 23) Σαφάρι
- 24) Ιστιοπλοΐα
- 25) Καταδύσεις
- 26) Κολύμβηση με αναπνευστήρα (snorkeling)
- 27) Σκι / snowboard
- 28) Σέρφινγκ
- 29) Πεζοπορία (trekking),
- 30) Περιηγήσεις με τα πόδια
- 31) Επίσκεψη σε φίλους / οικογένεια
- 32) Επίσκεψη σε ιστορικά μνημεία
- 33) Εθελοντικός τουρισμός
- 34) Μηχανοκίνητος αθλητισμός

6.21. Τουρισμός περιπέτειας – μέγεθος και τάσεις αγοράς

Η αγορά του τουρισμού περιπέτειας έχει εμφανίσει σημαντική αύξηση της τάξεως του 65% από το 2009, ενώ η συνολική αξία της συγκεκριμένης αγοράς στις περιοχές της Ευρώπης και της Αμερικής υπολογίζεται σε περίπου €263 δις.



- Οι τουρίστες της συγκεκριμένης αγοράς είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν ένα premium για τις συναρπαστικές και αυθεντικές εμπειρίες που μπορεί να προσφέρει ο συγκεκριμένος τουριστικός κλάδος, ενώ η μέση διάρκεια ταξιδιού για τουρισμό ήπιας περιπέτειας είναι 10 ημέρες και για τον τουρισμό ακραίας περιπέτειας είναι 11,7 ημέρες.
- 69% των συνολικών διεθνών αναχωρήσεων για ταξίδια περιπέτειας είναι από την Ευρώπη, τη Βόρεια Αμερική και τη Νότια Αμερική.

Τρόποι οργάνωσης ταξιδιών σε προορισμούς περιπέτειας

Κατηγορία	Ποσοστό %
Αναζήτηση στο Διαδίκτυο	69%
Συμβουλή από φίλους/οικογένεια	64%
Κράτηση εισιτηρίου ή ξενοδοχείου από το Διαδίκτυο	36%
Παρακολούθηση τηλεοπτικού προγράμματος για τον προορισμό	28%
Επίσκεψη σε ταξιδιωτικό πράκτορα	26%
Αγορά ταξιδιωτικού οδηγού	25%
Κράτηση μέσω ταξιδιωτικού πράκτορα	25%
Επίσκεψη σε οργανισμό προώθησης τουρισμού	12%
Δεν έκανα κάποια αναζήτηση πριν το ταξίδι	12%
Λοιποί τρόποι οργάνωσης	9%

Δαπάνες τουριστών περιπέτειας ανά ταξίδι

Τουρισμός Ήπιας Περιπέτειας		
Χώρας Προέλευσης	2012	Αύξηση ανά έτος (2009-2012)
Τουρίστες Ευρώπης	\$897	24%
Τουρίστες Ν. Αμερικής	\$1.152	9%
Τουρίστες Β. Αμερικής	\$1.501	25%
Τουρισμός Ακραίας Περιπέτειας		
Χώρας Προέλευσης	2012	Αύξηση ανά έτος (2009-2012)
Τουρίστες Ευρώπης	\$924	28%
Τουρίστες Ν. Αμερικής	\$875	25%
Τουρίστες Β. Αμερικής	\$1.333	85%

6.22. Τουρισμός περιπέτειας – διεθνής κατάταξη

Η Ελλάδα δεν έχει καταφέρει να αξιοποιήσει τα ισχυρά σημεία και ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα που διαθέτει στον τουρισμό περιπέτειας (φύση, τοπίο, πολιτισμό) τη στιγμή που ορισμένες ανταγωνίστριες χώρες στην περιοχή των Νοτιανατολικής Ευρώπης εμφανίζονται μέσα στις ανταγωνιστικότερες χώρες στο συγκεκριμένο τουριστικό προϊόν.

Αναπτυγμένες χώρες (2011-2015)

#	2015	2011
1.	Ελβετία	Ελβετία
2.	Ισλανδία	Νέα Ζηλανδία
3.	Γερμανία	Καναδάς
4.	Νορβηγία	Γερμανία
5.	Νέα Ζηλανδία	Ισλανδία
6.	Αυστρία	Νορβηγία
7.	Καναδάς	Φιλανδία
8.	Φιλανδία	Αυστρία
9.	Σουηδία	Σουηδία
10.	Γαλλία	Ιαπωνία

Το Σεπτέμβριο 2013 η κυβέρνηση της Ισλανδίας ανέπτυξε στρατηγικό σχέδιο ανάπτυξης του τουρισμού, με τον τουρισμό περιπέτειας να αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους άξονες ανάπτυξης.

Αναπτυσσόμενες χώρες (2011-2015)

#	2015	2011
1.	Τσεχία	Χιλή
2.	Σλοβακία	Τσεχία
3.	Βουλγαρία	Σλοβακία
4.	Εσθονία	Ισραήλ
5.	Χιλή	Εσθονία
6.	Πολωνία	Βουλγαρία
7.	Ισραήλ	Σλοβενία
8.	Σλοβενία	Πολωνία
9.	Κορέα	Κορέα
10.	Κόστα Ρίκα	Ουγγαρία

Η κυβέρνηση της Βουλγαρίας στα πλαίσια του τουριστικού πλάνου ανάπτυξης της χώρας έχει αναδείξει πολλές από τις δραστηριότητες του τουρισμού περιπέτειας.

6.23. Τουρισμός περιπέτειας – προφίλ κατηγορίας ταξιδιωτών

Οι τουρίστες ακραίας περιπέτειας έχουν συνήθως υψηλό μορφωτικό επίπεδο και είναι κυρίως ανύπαντροι άντρες γύρω στα 20-30 έτη, ενώ οι τουρίστες ήπιας περιπέτειας περιλαμβάνουν τόσο νεότερους ηλικιακά επισκέπτες όσο και μεγαλύτερους. Επιπλέον, η πλειονότητα των τουριστών περιπέτειας συνήθως ταξιδεύουν οργανωμένα και σε μικρές ομάδες και παράλληλα είναι ιδιαίτερα δραστήριοι στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης.



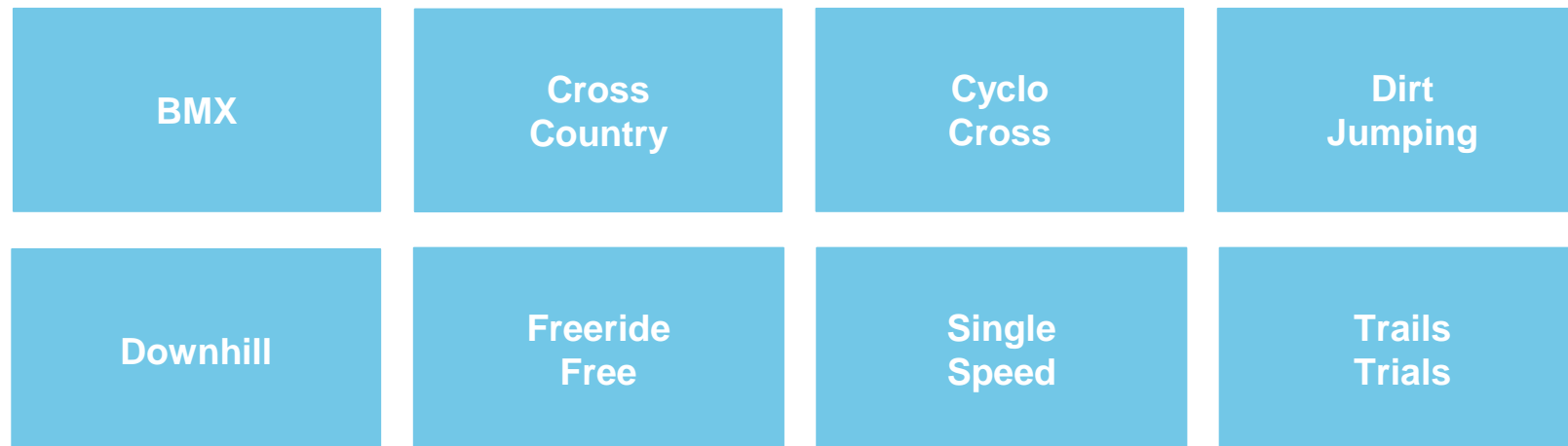
Τουρίστες περιπέτειας

- Περίπου **20%** των ενήλικων ταξιδιωτών είναι τουρίστες περιπέτειας
- Ενώ οι τουρίστες ακραίας περιπέτειας έχουν συνήθως υψηλό μορφωτικό επίπεδο και είναι κυρίως ανύπαντροι άντρες γύρω στα 20-30 έτη, οι τουρίστες ήπιας περιπέτειας περιλαμβάνουν μία ευρεία γκάμα επισκεπτών. Πιο συγκεκριμένα οι baby boomers (γεννηθέντες την περίοδο 1946-1964) και οι seniors (επισκέπτες με ηλικίες άνω των 50 ετών) συντελούν σημαντικά στην ανάπτυξη του τουρισμού ήπιας περιπέτειας.
- Οι γυναίκες που αναζητούν την περιπέτεια αποτελεί την γρηγορότερα αυξανόμενη αγορά
- Οι τουρίστες περιπέτειας είναι μικρότεροι από τους τουρίστες που δεν επιζητούν την περιπέτεια **(με μέση ηλικία τα 36 έτη)**
- Είναι πιθανότερο να χρησιμοποιήσουν επαγγελματικές υπηρεσίες, όπως οδηγούς, εκπαιδευτές, ταξιδιωτικούς πράκτορες, κτλ. ή άλλες υπηρεσίες στα ταξίδια τους
- Οι ταξιδιώτες περιπέτειας προγραμματίζουν τα ταξίδια τους μέσα από **έρευνα στο διαδίκτυο και συζητήσεις με φίλους και την οικογένεια** και παράλληλα προτείνουν ταξίδια μέσω αναρτήσεων σε ιστοσελίδες μέσων κοινωνικής δικτύωσης
- Το ποσοστό των ταξιδιωτών περιπέτειας που χρησιμοποιούν το **Facebook υπολογίζεται σε περίπου 78%**
- Βασικά κριτήρια επιλογής προορισμών: **φυσική ομορφιά, δραστηριότητες και κλίμα**
- **Το 45% χρησιμοποιεί ταξιδιωτικούς πράκτορες** και από αυτούς το 12% ταξιδεύουν μόνοι, το 21% με group, το 30% με οικογένειες και το 37% είναι ζευγάρια

6.24. Ορεινή ποδηλασία (mountain biking) – κυριότερα είδη & προφίλ ορεινών ποδηλατών

Η Ελλάδα αποτελεί ιδανικό προορισμό για ορεινή ποδηλασία καθώς το ανάγλυφο της προσφέρει ένα σημαντικό αριθμό μονοπατιών (trails) και δασικών δρόμων που παρέχει τη δυνατότητα στους λάτρεις του είδους να ποδηλατήσουν κοντά στη φύση και σε όλες τις κλίσεις και τα εδάφη.

Κυριότερα είδη ορεινής ποδηλασίας







Ορεινοί ποδηλάτες

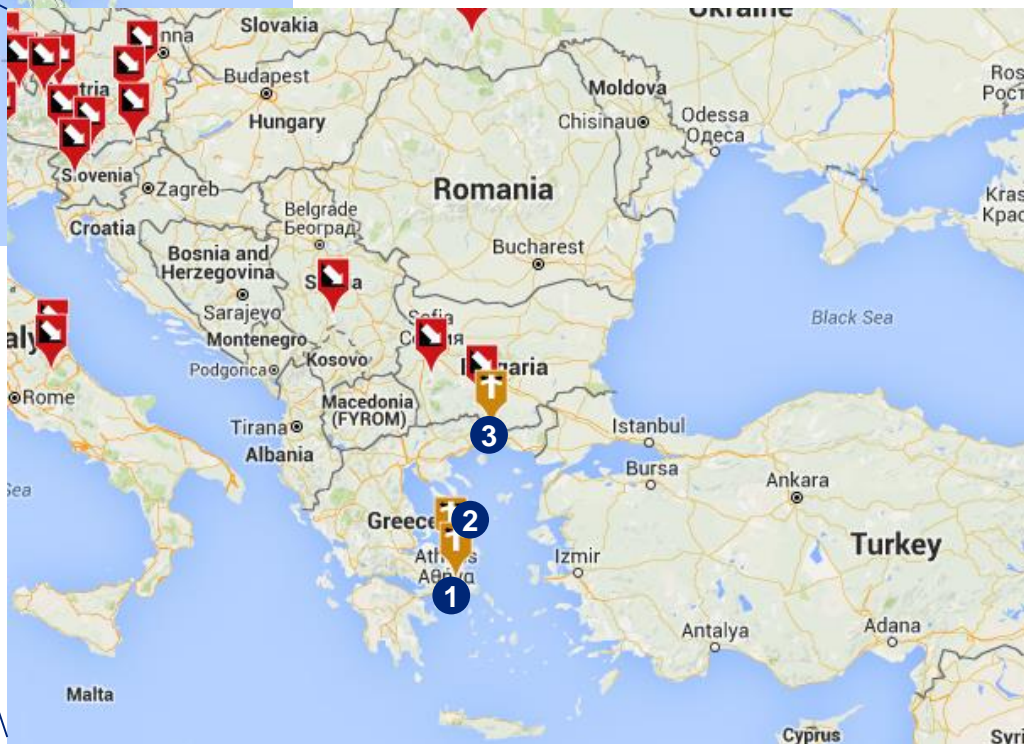
- Ο μέσος ορεινός ποδηλάτης έκανε **2 τουλάχιστον ταξίδια για ορεινή ποδηλασία που περιελάμβαναν διανυκτερεύσεις** το 2014
- Οι ορεινοί ποδηλάτες ξόδεψαν κατά μέσο όρο **\$382,25 ανά ταξίδι**
- Η μέση διάρκεια των ταξιδιών για ορεινή ποδηλασία υπολογίζεται σε **2,7 νύχτες**
- Οι κορυφαίοι ταξιδιωτικές μήνες για ορεινή ποδηλασία είναι **ο Μάιος, ο Ιούνιος και ο Σεπτέμβριος**
- Τα πιο δημοφιλή καταλύματα για εκδρομές με ποδήλατο βουνού είναι **τα κάμπινγκ, τα ξενοδοχεία και τα σπίτια φίλων**

6.25. Πάρκα ορεινής ποδηλασίας (mountain bike parks) στην Ελλάδα

Ωστόσο, δεν έχει καταφέρει να αξιοποιήσει τα ισχυρά σημεία και ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα που διαθέτει στον εν λόγω τουριστικό τομέα και ο αριθμός των υφιστάμενων πάρκων ορεινής ποδηλασίας (mountain bike parks) κρίνεται σχετικά περιορισμένος.



-  **Gravity:** συνήθως αναπτύσσεται γύρω από υποδομές χιονοδρομικών κέντρων (π.χ. Whistler Bike Park, Καναδάς)
-  **Trail Center:** δίκτυο μονοπατιών (π.χ. Coed Llandegla, Ηνωμένο Βασίλειο)
-  **Urban:** Τοποθεσίες μέσα ή γύρω από πόλεις, συνήθως με εξειδίκευση σε τεχνικά μονοπάτια και άλματα (π.χ. Valmont Bike Park, ΗΠΑ)
-  **Indoor:** Τεχνητά μονοπάτια και άλματα για ποδήλατα βουνού μέσα σε εσωτερικού χώρους (π.χ. Rays Indoor Bike Park, ΗΠΑ)



Mountain bike parks στην Ελλάδα

- 1 Marathon Bike Park**
Τύπος πάρκου: Trail Center
Αριθμός μονοπατιών: 4
- 2 Dirfis Gravity Park**
Τύπος πάρκου: Trail Center
Αριθμός μονοπατιών: 7
- 3 Xanthi MTB Park**
Τύπος πάρκου: Trail Center
Αριθμός μονοπατιών: 14

6.26. Βέλτιστες πρακτικές στην ορεινή ποδηλασία – το παράδειγμα του Whistler Mountain Bike Park

Το πάρκο ορεινής ποδηλασίας του Whistler αποτελεί το καλύτερα οργανωμένο πάρκο ορεινής ποδηλασίας διεθνώς προσφέροντας πληθώρα ποδηλατικών διαδρομών και άλλων δραστηριοτήτων για όλες τις κατηγορίες των επισκεπτών (επαγγελματίες ποδηλάτες, αρχάριοι, οικογένειες με παιδιά).

WHISTLER MOUNTAIN BIKE PARK MAP
Bike Trails

EASIEST

1. Afterthoughts
2. Crabapple
- 3a. Upper EZ Zone II
- 3b. Lower EZ Zone II
4. World Cup Single Track

INTERMEDIATE

5. Lower Angry Pirate
- 6a. Upper B-Line
- 6b. Lower B-Line
- 6c. B-Line Connector
- 7a. Upper Crank II Up
- 7b. Lower Crank II Up
8. Devil's Club
9. Fantastic
10. Golden Triangle
11. Hagel of Darkness
12. My Cha Cha
13. Koroato Monkey
14. Major Cougar
15. Sassafras Pines Cut
16. Smoke & Mirrors
17. Bear Cub
18. Bear Cub Connector
19. Blue Velvet
20. Eksplosjon
21. Una Moss

ADVANCED

- 22a. Upper A-Line
- 22b. Lower A-Line
23. Upper Angry Pirate
24. Connection
25. Dirt Monarch
26. Duffman
27. French Connection
28. Hornet
29. Monkey Hands
30. Old School
- 31a. Freight Train
- 31b. Freight Train /No Joke
32. In Deep
35. In Deep
36. Little Aider
37. New Joke
38. Original Sin
39. Side Track
40. Too Tight

EXPERT ONLY

31. Drop In Clinic
32. Fatrobot
34. Goat's Gully
41. Crown Shove
42. Crabapple Hills
43. Crack Addict
44. Devil's Rock City
- 45a. Upper Joyride
- 45b. Lower Joyride
46. Schleyer
- 47a. Upper Whistler Downhill
- 47b. Lower Whistler Downhill
48. Captain Safety
49. D1*
50. No Duff

Skills Centres & Parks

- A. Fitzsimmons Skills Centre
- B. Joyride Jump Park
- C. Joyride Drop Off Park
- D. Intermediate Skills Centre
- E. Basecamp Biopark Park

Whistler Mountain Bike Park Supporters:

BIKE PARK TRAIL DIFFICULTY

MOUNTAIN BIKERS RESPONSIBILITY CODE

1. Stay in control at all times. It is your responsibility to avoid other persons and vehicles around you.
2. Do not drink alcohol when riding a bike or do not drink too much alcohol because it will be affecting yourself, you must not drink and ride to other riders.
3. Please do not use your mobile phone on an alpine or a collision or accident and identify yourself if the other rider.
4. Keep all ropes away and stay off signs and warnings.
5. Stay on marked trails. Do not cut through.
6. Stay off lifts and out of the lift Park if your ability is impaired through the use of drugs.
7. You must have adequate physical condition, ability and knowledge to safely ride and descend lifts. It is essential you have the ability to safely ride the lift Park to not descend.
8. When on the lift Park to not descend.
9. Do not touch personnel or equipment.
10. Do not touch personnel or equipment.

BEFORE THE GATE, IN SAFETY CONCERNS, IT IS YOUR RESPONSIBILITY TO AVOID PERSONNEL FOR BREACH OF THE MBR CODE

**EMERGENCY: 604.935.5555
FIRE: 604.938.6191**

- ✓ Σημαντικός αριθμός διαδρομών για όλα τα επίπεδα των ποδηλατών:
- ✓ Δυνατότητα διαμονής σε ξενοδοχειακές μονάδες φιλικές και προσαρμοσμένες για ποδηλάτες (bike friendly accommodation):
- ✓ Στη βάση του πάρκου υπάρχει ένα ολοκληρωμένο one-stop shop για ποδήλατα
- ✓ 4 διακριτές ζώνες με συνολική έκταση μεγαλύτερη από 80 χλμ. και καθορισμός συγκεκριμένων κριτηρίων συμμετοχής και απαιτήσεων για κάθε ζώνη
- ✓ Μεγάλος αριθμός προγραμμάτων για ενήλικες:
- ✓ Μεγάλος αριθμός προγραμμάτων για παιδιά:
- ✓ Camps & Seasonal Programs:
 - Διήμερα camps
 - Καλοκαιρινά camps
 - Mountain bike camp σε διάφορα εδάφη και μέρη
 - Πιστοποιήσεις (instructor training, peak leader certification)
- ✓ Εκδηλώσεις & αγώνες

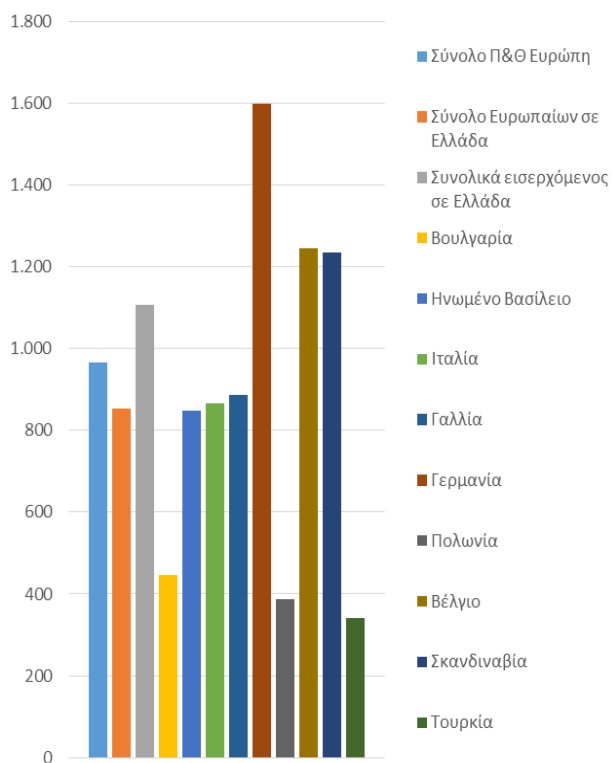


6.27. Πολιτιστικός / Θρησκευτικός Τουρισμός

Το μερίδιο αγοράς της Ελλάδας στον Ευρωπαϊκό τουρισμό «Πολιτισμός και Θρησκεία» είναι ακόμα ιδιαίτερα χαμηλό (2,4% των ταξιδιών, 2,9% των διανυκτερεύσεων και 2,2% της δαπάνης) δεδομένων των ιδιαίτερα υψηλών αποθεμάτων της χώρας σε πολιτιστικούς και θρησκευτικούς πόρους, ενώ σύμφωνα με τη μελέτη του ΣΕΤΕ οι επισκέπτες που έρχονται στην Ελλάδα για το συγκεκριμένο τουριστικό προϊόν ενδιαφέρονται κυρίως για επισκέψεις σε αξιοθέατα και πόλεις, για την εξερεύνηση του τοπίου και για χαλάρωση.

- Σε αντίθεση με τα προϊόντα «Ήλιος & Θάλασσες» και «City Break» όπου το μερίδιο αγοράς των επισκεπτών εκτός Ευρώπης στον εισερχόμενο τουρισμό της Ελλάδας είναι σχετικά χαμηλά (5% και 8% αντίστοιχα), το τουριστικό προϊόν «Πολιτισμός & Θρησκεία» εμφανίζει μεγάλη απήχηση/ζήτηση σε αγορές εκτός Ευρώπης (29,3% των ταξιδιών συνολικά). Επιπροσθέτως, η δαπάνη των επισκεπτών εκτός Ευρώπης είναι σημαντικά υψηλότερη (σχεδόν 50%) από την μέση Ευρωπαϊκή καταναλωτική δαπάνη (€1.718 ανά ταξίδι και €202 ανά ημέρα έναντι €852 και €82).

Τουριστική δαπάνη ανά ταξίδι, σε €



Πηγή: Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (ΣΕΤΕ)

Περιοχή προορισμού	Εισερχόμενος Πολιτιστικός/Θρησκευτικός Τουρισμός στην Ελλάδα από:									
	Σύνολο	Βουλγαρία	Ηνωμένο Βασίλειο	Ιταλία	Γαλλία	Γερμανία	Πολωνία	Βέλγιο	Σκανδιναβία	Τουρκία
Αθήνα	33%	15%	33%	34%	21%	28%	40%	0%	5%	25%
Β. Ελλάδα, Χαλκιδική	13%	57%	5%	5%	0%	15%	9%	31%	5%	20%
Άλλα νησιά Αιγαίου	13%	1%	11%	4%	15%	4%	35%	3%	31%	0%
Κρήτη	12%	0%	3%	7%	11%	24%	0%	0%	37%	0%
Πελοπόννησος	10%	0%	21%	9%	5%	6%	14%	45%	2%	0%

Μέσο ενημέρωσης	Εισερχόμενος Πολιτιστικός/Θρησκευτικός Τουρισμός στην Ελλάδα από:									
	Σύνολο	Βουλγαρία	Ηνωμένο Βασίλειο	Ιταλία	Γαλλία	Γερμανία	Πολωνία	Βέλγιο	Σκανδιναβία	Τουρκία
Internet	77%	59%	75%	73%	73%	71%	92%	69%	73%	86%
Ταξιδιωτικό γραφείο	42%	15%	34%	37%	46%	25%	21%	42%	15%	52%
Φίλοι / συγγενείς	22%	33%	13%	19%	11%	33%	2%	15%	9%	57%
Ταξιδιωτικό οδηγό	13%	0%	20%	1%	23%	0%	21%	0%	1%	45%
Περιοδικά	8%	0%	4%	8%	12%	1%	8%	0%	3%	8%

Δραστηριότητες	Εισερχόμενος Πολιτιστικός/Θρησκευτικός Τουρισμός στην Ελλάδα από:									
	Σύνολο	Βουλγαρία	Ηνωμένο Βασίλειο	Ιταλία	Γαλλία	Γερμανία	Πολωνία	Βέλγιο	Σκανδιναβία	Τουρκία
Επίσκεψη σε αξιοθέατα	72%	81%	50%	55%	95%	79%	100%	79%	55%	83%
Επίσκεψη πόλεων	60%	64%	47%	51%	75%	20%	84%	25%	39%	88%
Εξερεύνηση του τοπίου	56%	22%	62%	56%	98%	92%	87%	54%	28%	53%
Χαλάρωση	51%	54%	51%	50%	59%	42%	62%	15%	71%	49%
Επίσκεψη σε μουσεία	38%	20%	68%	13%	56%	19%	59%	18%	23%	52%
Απόλαυση φαγητού & ποτού	37%	30%	42%	35%	29%	42%	59%	56%	54%	25%
Γνωρίζοντας τον τρόπο ζωής	34%	14%	31%	20%	54%	29%	59%	34%	12%	48%
Εξερεύνηση της φύσης	26%	5%	29%	26%	51%	23%	53%	26%	20%	41%

6.28. Πολιτιστικός τουρισμός – προφίλ κατηγορίας ταξιδιωτών

Το μερίδιο αγοράς της Ελλάδας στον Ευρωπαϊκό τουρισμό «Πολιτισμός και Θρησκεία» είναι ακόμα ιδιαίτερα χαμηλό (2,4% των ταξιδιών, 2,9% των διανυκτερεύσεων και 2,2% της δαπάνης) δεδομένων των ιδιαίτερα υψηλών αποθεμάτων της χώρας σε πολιτιστικούς και θρησκευτικούς πόρους, ενώ σύμφωνα με τη μελέτη του ΣΕΤΕ οι επισκέπτες που έρχονται στην Ελλάδα για το συγκεκριμένο τουριστικό προϊόν ενδιαφέρονται κυρίως για επισκέψεις σε αξιοθέατα και πόλεις, για την εξερεύνηση του τοπίου και για χαλάρωση.



Τουρίστες πολιτισμού

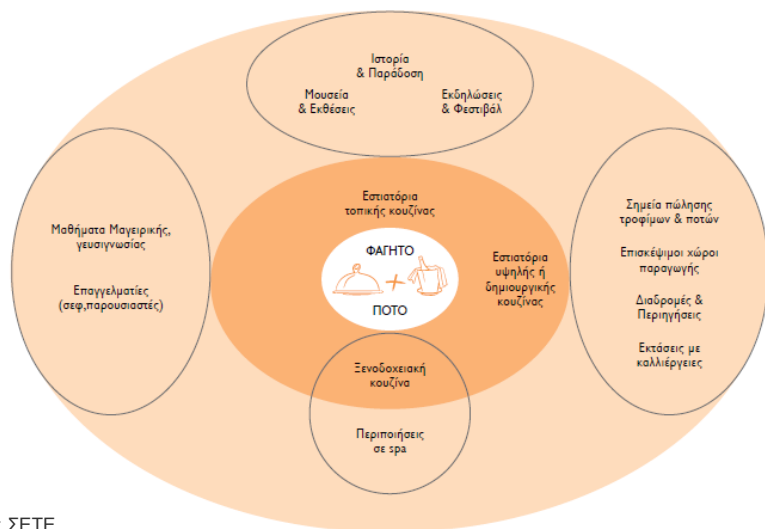
- Οι τουρίστες που ενδιαφέρονται για την επίσκεψη πολιτιστικών χώρων έχουν την τάση **να διαμένουν περισσότερο, να ξοδεύουν περισσότερο ανά ταξίδι, να έχουν υψηλότερο μορφωτικό επίπεδο και να έχουν υψηλότερο μέσο ετήσιο εισόδημα** από το μέσο τουρίστα
- **Πιο μορφωμένοι:** είναι πιθανότερο να έχουν πτυχίο πανεπιστημίου και πραγματοποιούν προεργασία πριν επισκεφθούν κάποιον προορισμό
- **Πιο ευκατάστατοι:** απολαμβάνουν σημαντικά υψηλότερα εισοδήματα από τον μέσο ταξιδιώτη, χάρη σε ένα παλαιότερο δημογραφικό προφίλ και το υψηλότερο επίπεδο εκπαίδευσης
- **Πολυταξιδεμένοι και πιο έμπειροι ταξιδιώτες:** πραγματοποιούν περισσότερα ταξίδια ανά έτος σε σύγκριση με το μέσο ταξιδιώτη
- Μοιράζονται ιστορίες ή έχουν κάτι ενδιαφέρον να πουν με την επιστροφή τους από το ταξίδι
- Πραγματοποιούν δραστηριότητες που προκαλούν έντονα συναισθήματα και διεγείρουν τη σκέψη
- Ανανεώνουν συνεχώς τις προσωπικές τους σχέσεις με τους ανθρώπους πέρα από το στενό οικογενειακό τους κύκλο
- Αποκτούν συνεχώς νέες γνώσεις στον τομέα της ιστορίας και γνωρίζουν άλλους πολιτισμούς και νέα μέρη
- Βλέπουν ή κάνουν κάτι διαφορετικό από το μέσο ταξιδιώτη

6.29. Τουρισμός γαστρονομίας & οινοποσίας

Οι δημοφιλείς γαστρονομικοί προορισμοί σχεδιάζουν ειδικά για τους τουρίστες ένα μίγμα προϊόντων, υπηρεσιών και δραστηριοτήτων που αναδεικνύουν τα χαρακτηριστικά προϊόντα και πιάτα ενός τόπου, το ταλέντο και τη δημιουργικότητα όσων τα παρασκευάζουν και τη μοναδικότητα και την παράδοση του τόπου, έτσι ώστε να προσφέρουν στον επισκέπτη μια ολοκληρωμένη και αξιομνημόνευτη ταξιδιωτική-γαστρονομική εμπειρία.

- Η τουριστική αγορά συνδέεται με τη γαστρονομία με μια σειρά προϊόντων, υπηρεσιών και δραστηριοτήτων που όλα μαζί συνθέτουν **ένα τουριστικό χαρτοφυλάκιο γαστρονομικών προϊόντων**
- **1/3 των τουριστικών δαπανών διεθνώς ξοδεύεται στο φαγητό**
- Ο γαστρονομικός τουρισμός έχει θετικό αντίκτυπο στην οικονομία, την απασχόληση και την τοπική κληρονομιά, καθώς οι **τουρίστες αναζητούν να γνωρίσουν όχι μόνο το τοπικό φαγητό, αλλά επίσης την προέλευση και τις διαδικασίες παραγωγής του**
- **Προφίλ τουριστών γαστρονομίας:**
 - ο Ηλικίες: (κυρίως) 30-50 ετών & (δευτερευόντως) 51-64 ετών
 - ο **Επαγγελματικά καταξιωμένοι με υψηλότερο διαθέσιμο εισόδημα** από το μέσο τουρίστα
 - ο **Υψηλότερο μορφωτικό επίπεδο** από το μέσο τουρίστα
 - ο **Περιπτεσιώδεις και έμπειροι ταξιδιώτες**, οι οποίοι ενδιαφέρονται πολύ για τον πολιτισμό του προορισμού
 - ο Δαπανούν μεγάλο ποσοστό του ταξιδιωτικού προϋπολογισμού σε **δραστηριότητες γαστρονομικού ενδιαφέροντος**
 - ο Οι βασικές **χώρες προέλευσης** των γαστροτουριστών είναι οι εξής: **Η.Π.Α., Γαλλία, Ιταλία, Γερμανία, Ισπανία, Ολλανδία και Βρετανία**

Ενδεικτικό τουριστικό χαρτοφυλάκιο γαστρονομικών προϊόντων



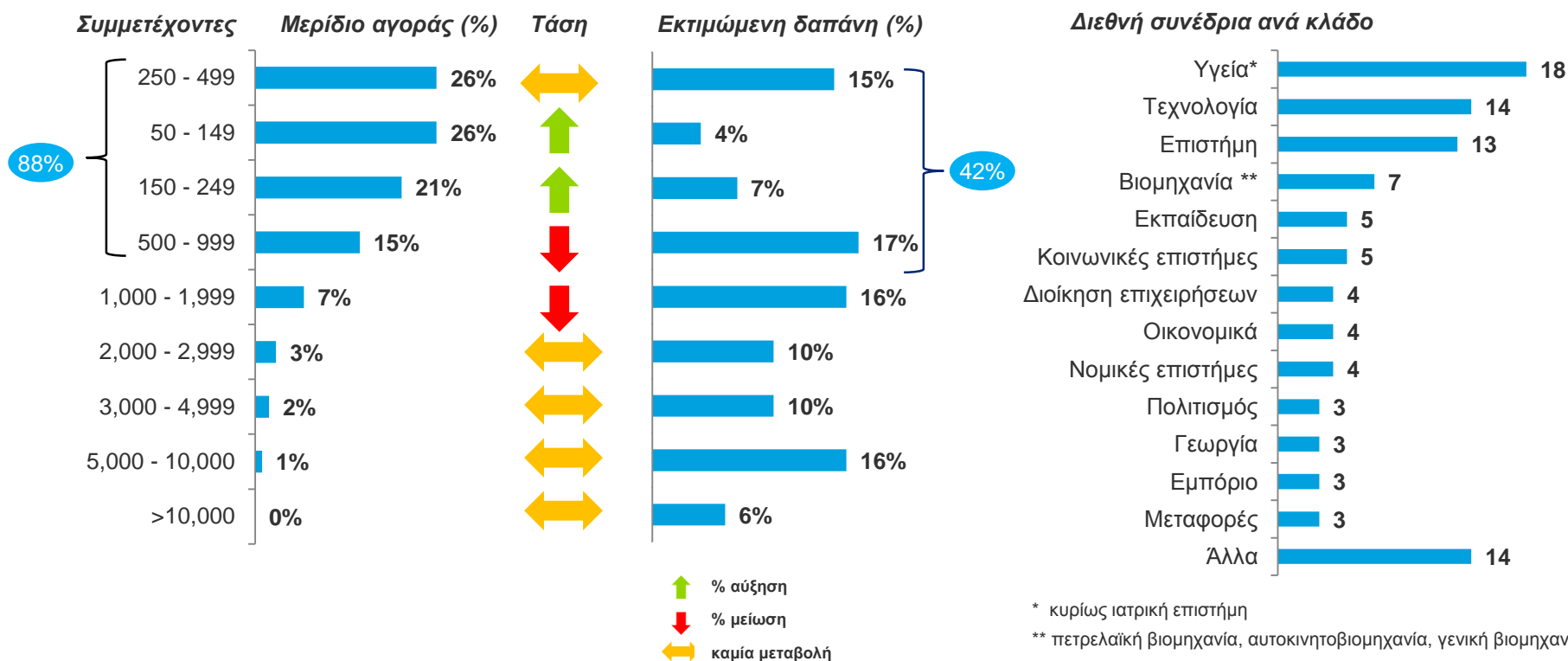
Βασικά προϊόντα γαστροτουρισμού

- Επίσκεψη και αγορά προϊόντων από μπακάλικα ή παραγωγούς
- Επισκέψεις σε οινοποιεία
- Επισκέψεις σε σημεία παραγωγής και τυποποίησης βρώσιμων υλικών
- Γεύματα σε εστιατόρια είτε κανονικά είτε γευσιγνωσίας (dégustation)
- Γεύματα σε εστιατόρια γνώριμων Chefs
- Συμμετοχή σε μαθήματα μαγειρικής.
- Παρακολούθηση σεμιναρίων γευσιγνωσίας ή παραγωγής.
- Συμμετοχή σε festival υπαίθριων χώρων με θέμα τα τοπικά προϊόντα και τις επιδείξεις μαγειρικής
- Επισκέψεις σε διαδραστικά μουσεία και εκθέσεις
- Συμμετοχή σε ημερίδες, διαλέξεις και συνέδρια ειδικού περιεχομένου
- Ακολουθία σε περιηγητικές διαδρομές (οργάνωση: σύλλογοι, tour operators)
- Αποδοχή περιποίησης SPA με βρώσιμα προϊόντα

6.30. Συνεδριακός τουρισμός

Με βάση το ΣΕΤΕ, ο συνεδριακός τουρισμός στην Ελλάδα θα πρέπει να εστιάσει στους τομείς της υγείας, της τεχνολογίας και της επιστήμης (3 μεγάλοι «παίκτες» του συνεδριακού κλάδου στην Ελλάδα), ενώ παράλληλα θα πρέπει να δοθεί έμφαση στις εκδηλώσεις μικρής και μεσαίας κλίμακας (εκδηλώσεις με <1.000 συμμετέχοντες που αντιπροσωπεύουν >85% της αγοράς) και στην αξιοποίηση των ετήσιων εκδηλώσεων (> 55% του συνόλου των επαναλαμβανόμενων εκδηλώσεων).

- ❖ Παρά το γεγονός ότι η Νάουσα δεν αποτελεί έναν εδραιωμένο προορισμό συνεδριακού τουρισμού, εκτιμάται ότι λόγω των ισχυρών σημείων που διαθέτει στον εν λόγω τουριστικό τομέα (υποδομές μικρής και μεσαίας κλίμακας, φυσικό πλούτο και ομορφιά, πολιτιστική κληρονομιά, εγγύτητα σε μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας, κτλ), εκτιμάται ότι μπορεί να στοχεύσει σε συνέδρια και εκδηλώσεις **μικρής και μεσαίας κλίμακας**, τα οποία εμφανίζουν μία σταθερή ανοδική τάση στην Ελλάδα.



Σύμφωνα με τον πρόεδρο του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος, αποδεδειγμένα και σύμφωνα με όλες τις έρευνες και τη διεθνή εμπειρία, ο συνεδριακός τουρισμός αποτελεί την τουριστική δραστηριότητα με την υψηλότερη απόδοση, καθώς κάθε συνεδριακός επισκέπτης που έρχεται στη χώρα μας δαπανά έως και 4 φορές περισσότερο από τον απλό ταξιδιώτη, ενδεικτικό της δυναμικής που έχει η ανάπτυξη του κλάδου.

Στο Νομό Ημαθίας δεν εμφανίζονται ξενοδοχειακές μονάδες κατηγορίας 4* ή 5* με υψηλή ποιότητα παροχών και υπηρεσιών, παρά το γεγονός ότι η εν λόγω κατηγορία παρουσιάζει σημαντικά πλεονεκτήματα και η ανάπτυξη της αποτελεί βασική προτεραιότητα για τον ελληνικό τουρισμό με βάση το στρατηγικό του σχεδιασμό.

6.31. Resort Category: προφίλ των βασικών κατηγοριών τουριστικών καταλυμάτων

Σύμφωνα με τον τουριστικό στρατηγικό σχεδιασμό του ΣΕΤΕ, τα αυθεντικά, παραδοσιακά καταλύματα και οι boutique ξενοδοχειακές μονάδες 4* superior / standard 5* αποτελούν ιδιαίτερα ελκυστικά τμήματα της ελληνικής ξενοδοχειακής αγοράς και αποτελούν βασική προτεραιότητα για τον ελληνικό τουρισμό.

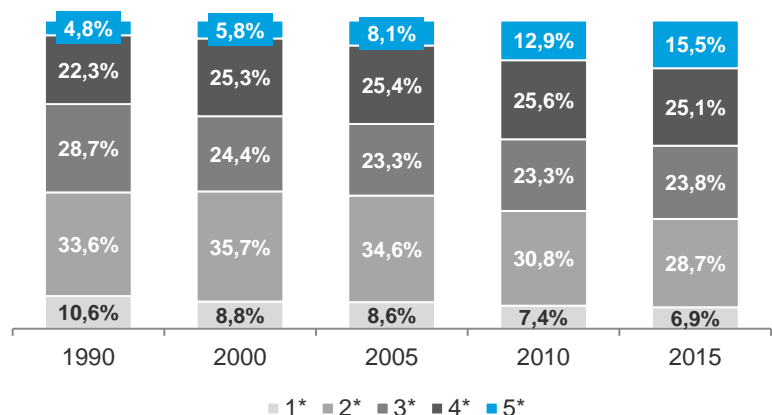
Βασικές κατηγορίες τουριστικών καταλυμάτων

	Ultra Luxury	Luxury 5*	Boutique	Villas / Houses	Authentic	Standard 5*/4*	Basic accommodation
Περιγραφή κατηγορίας	<ul style="list-style-type: none"> Πολύ υψηλού επιπέδου ξενοδοχεία με κορυφαίες υπηρεσίες και εγκαταστάσεις Exclusive, εξατομικευμένες εμπειρίες 	<ul style="list-style-type: none"> Υψηλής ποιότητας 5* ξενοδοχεία Έμφαση στο εξαιρετικό service Ποικιλία υπηρεσιών, παροχών και εγκαταστάσεων υψηλών προδιαγραφών Υψηλού επιπέδου διαμονή που δικαιολογεί αυξημένες τιμές 	<ul style="list-style-type: none"> Μικρού μεγέθους ξενοδοχείο σχεδιασμένο βάσει ενός εξειδικευμένου concept Υψηλής ποιότητας διαμονή με έμφαση στη λεπτομέρεια Μοναδική εμπειρία διαμονής Υψηλού επιπέδου, προσωπικό / ζεστό service 	<ul style="list-style-type: none"> Ανεξάρτητα καταλύματα Συνήθως αυτοεξυπηρετούμενα Μεγάλο εύρος στο επίπεδο ποιότητας παροχών και εγκαταστάσεων (από υψηλής πολυτέλειας, μέχρι και βασικό επίπεδο) 	<ul style="list-style-type: none"> Παραδοσιακά καταλύματα, ιστορικά ξενοδοχεία, κτλ. Αυθεντική ατμόσφαιρα και σύνδεση με την τοπική κοινωνία και κουλτούρα Μικρό μέγεθος και ζεστή ατμόσφαιρα Προσωπική αντιμετώπιση επισκεπτών από ιδιοκτήτη 	<ul style="list-style-type: none"> Τυπικά ξενοδοχεία 4* ή χαμηλού επιπέδου 5* Δωμάτια προς ενοικίαση κατηγορίας 4 κλειδιών Προτάσεις value-for-money για όλες τις κατηγορίες πελατών Πλήρες εύρος παροχών, υπηρεσιών, εγκαταστάσεων αλλά σε βασικό επίπεδο 	<ul style="list-style-type: none"> Ξενοδοχεία 1* - 3* Δωμάτια προς ενοικίαση <4 κλειδιά Λοιπά καταλύματα Εστίαση σε χαμηλές τιμές και βασικό επίπεδο υπηρεσιών
Στοχευόμενη κατηγορία πελατών	<ul style="list-style-type: none"> Luxury 	<ul style="list-style-type: none"> Luxury Affluent 	<ul style="list-style-type: none"> Luxury Affluent Mass (low priority) 	<ul style="list-style-type: none"> Luxury Affluent Mass (low priority) 	<ul style="list-style-type: none"> Affluent Mass 	<ul style="list-style-type: none"> Affluent Mass 	<ul style="list-style-type: none"> Mass
Τιμολογιακή πολιτική	<ul style="list-style-type: none"> Κυρίως BB High end HB & FB Ultra All-inclusive (low priority) 	<ul style="list-style-type: none"> Κυρίως BB High end HB & FB Ultra All-inclusive (low priority) 	<ul style="list-style-type: none"> Κυρίως BB 	<ul style="list-style-type: none"> Κυρίως Room Only 	<ul style="list-style-type: none"> Κυρίως BB 	<ul style="list-style-type: none"> Κυρίως All-inclusive BB, HB & FB 	<ul style="list-style-type: none"> BB, HB & FB All-inclusive
Έσοδα ανά δωμάτιο							
Ιεράρχηση για ελληνική αγορά							

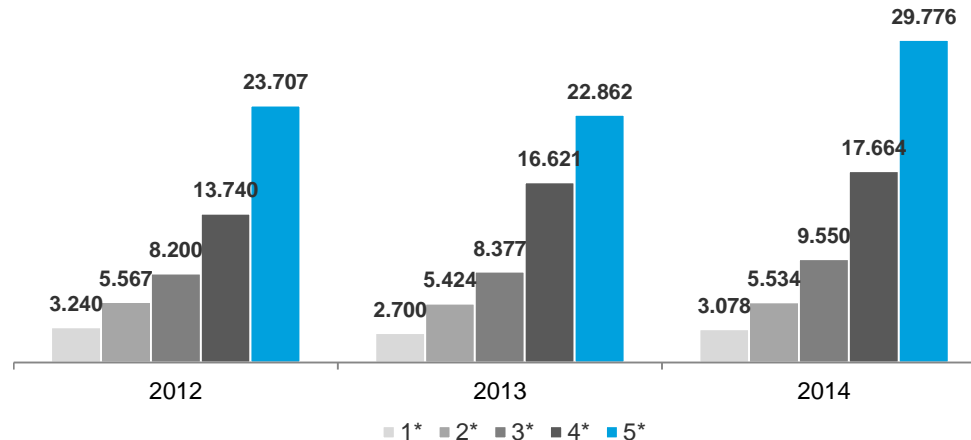
6.32. Χαρακτηριστικά & επιδόσεις ελληνικών ξενοδοχείων

Σύμφωνα με στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος, παρατηρείται μία σταθερή αναβάθμιση του ξενοδοχειακού δυναμικού της χώρας από το 1990 με σημαντική αύξηση των ξενοδοχείων 5* (κατά 226% το διάστημα 1990-2015), τα οποία παράλληλα επιτυγχάνουν ανταγωνιστικότερους λειτουργικούς δείκτες (πληρότητα, μέσο έσοδο δωματίου, μέση τιμή δωματίου) τα τελευταία έτη.

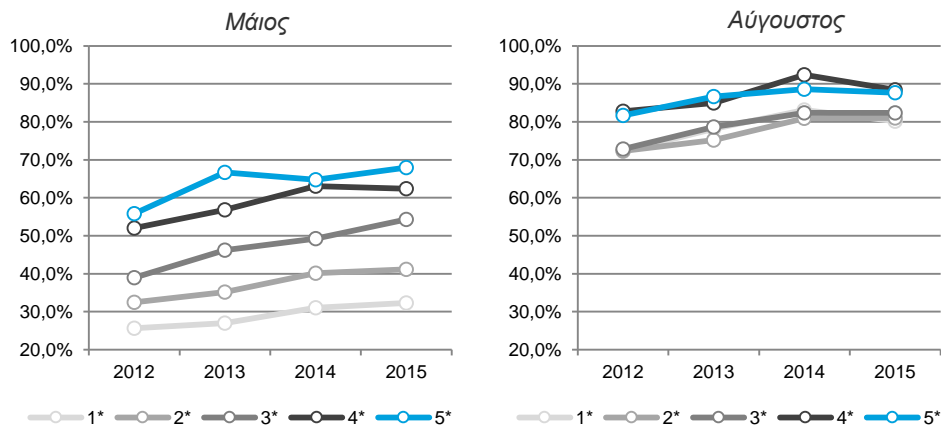
Διαχρονική εξέλιξη της σύνθεσης του ελληνικού ξενοδοχειακού κλάδου, σε όρους δωματίων, 1990-2015



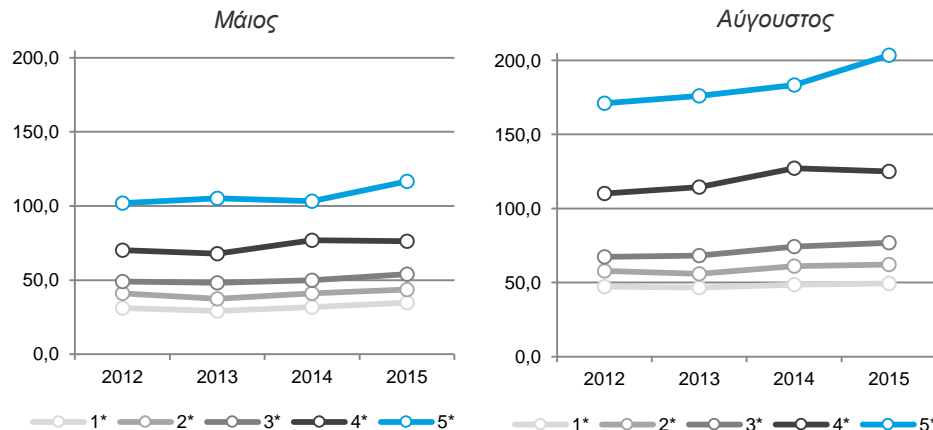
Μέσο έσοδο ανά δωμάτιο με βάση την κατηγορία του ξενοδοχείου, 2012-2014



Μέση πληρότητα (%) με βάση την κατηγορία του ξενοδοχείου, Μάιος & Αύγουστος, 2012-2015



Μέση τιμή ανά δωμάτιο (€) με βάση την κατηγορία του ξενοδοχείου, Μάιος & Αύγουστος, 2012-2015



6.33. Ξενοδοχειακό δυναμικό Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας

Σύμφωνα με τα στοιχεία που τηρούνται από το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος, η δυναμικότητα του Νομού Ημαθίας σε ξενοδοχεία & δωμάτια ανέρχεται σε 34 και 780 αντίστοιχα. Αξιοσημείωτη είναι η έλλειψη ξενοδοχειακών μονάδων με προδιαγραφές 5* παρά το γεγονός ότι η περιοχή διαθέτει σημαντικές δυνατότητες ανάπτυξης διαφόρων μορφών τουρισμού (π.χ. ορεινός, αρχαιολογικός, συνεδριακός).

Νομός Πέλλας	
Σύνολο Ξ: 64 Δ: 1.366 Κ: 2.787	Κατηγορία 3 αστέρων Ξ: 34 Δ: 764 Κ: 1.536
Κατηγορία 5 αστέρων Ξ: 0 Δ: 0 Κ: 0	Κατηγορία 2 αστέρων Ξ: 15 Δ: 267 Κ: 558
Κατηγορία 4 αστέρων Ξ: 6 Δ: 169 Κ: 356	Κατηγορία 1 αστέρων Ξ: 9 Δ: 166 Κ: 337

Νομός Κιλκίς	
Σύνολο Ξ: 18 Δ: 414 Κ: 825	Κατηγορία 3 αστέρων Ξ: 8 Δ: 207 Κ: 424
Κατηγορία 5 αστέρων Ξ: 0 Δ: 0 Κ: 0	Κατηγορία 2 αστέρων Ξ: 5 Δ: 102 Κ: 198
Κατηγορία 4 αστέρων Ξ: 1 Δ: 50 Κ: 100	Κατηγορία 1 αστέρων Ξ: 4 Δ: 55 Κ: 103

Νομός Σερρών	
Σύνολο Ξ: 34 Δ: 1.037 Κ: 2.079	Κατηγορία 3 αστέρων Ξ: 20 Δ: 492 Κ: 956
Κατηγορία 5 αστέρων Ξ: 0 Δ: 0 Κ: 0	Κατηγορία 2 αστέρων Ξ: 7 Δ: 167 Κ: 320
Κατηγορία 4 αστέρων Ξ: 5 Δ: 283 Κ: 610	Κατηγορία 1 αστέρων Ξ: 2 Δ: 95 Κ: 193

Νομός Ημαθίας	
Σύνολο Ξ: 34 Δ: 780 Κ: 1.586	Κατηγορία 3 αστέρων Ξ: 21 Δ: 462 Κ: 969
Κατηγορία 5 αστέρων Ξ: 0 Δ: 0 Κ: 0	Κατηγορία 2 αστέρων Ξ: 9 Δ: 235 Κ: 448
Κατηγορία 4 αστέρων Ξ: 4 Δ: 83 Κ: 169	Κατηγορία 1 αστέρων Ξ: 0 Δ: 0 Κ: 0

Νομός Θεσσαλονίκης	
Σύνολο Ξ: 139 Δ: 7.683 Κ: 14.335	Κατηγορία 3 αστέρων Ξ: 39 Δ: 2.328 Κ: 4.432
Κατηγορία 5 αστέρων Ξ: 13 Δ: 1.870 Κ: 3.453	Κατηγορία 2 αστέρων Ξ: 30 Δ: 1.079 Κ: 2.050
Κατηγορία 4 αστέρων Ξ: 20 Δ: 1.591 Κ: 2.854	Κατηγορία 1 αστέρων Ξ: 37 Δ: 815 Κ: 1.546

Νομός Πιερίας	
Σύνολο Ξ: 389 Δ: 10.228 Κ: 20.089	Κατηγορία 3 αστέρων Ξ: 48 Δ: 1.470 Κ: 2.998
Κατηγορία 5 αστέρων Ξ: 3 Δ: 403 Κ: 840	Κατηγορία 2 αστέρων Ξ: 139 Δ: 3.596 Κ: 6.935
Κατηγορία 4 αστέρων Ξ: 13 Δ: 1.079 Κ: 2.165	Κατηγορία 1 αστέρων Ξ: 186 Δ: 3.680 Κ: 7.151

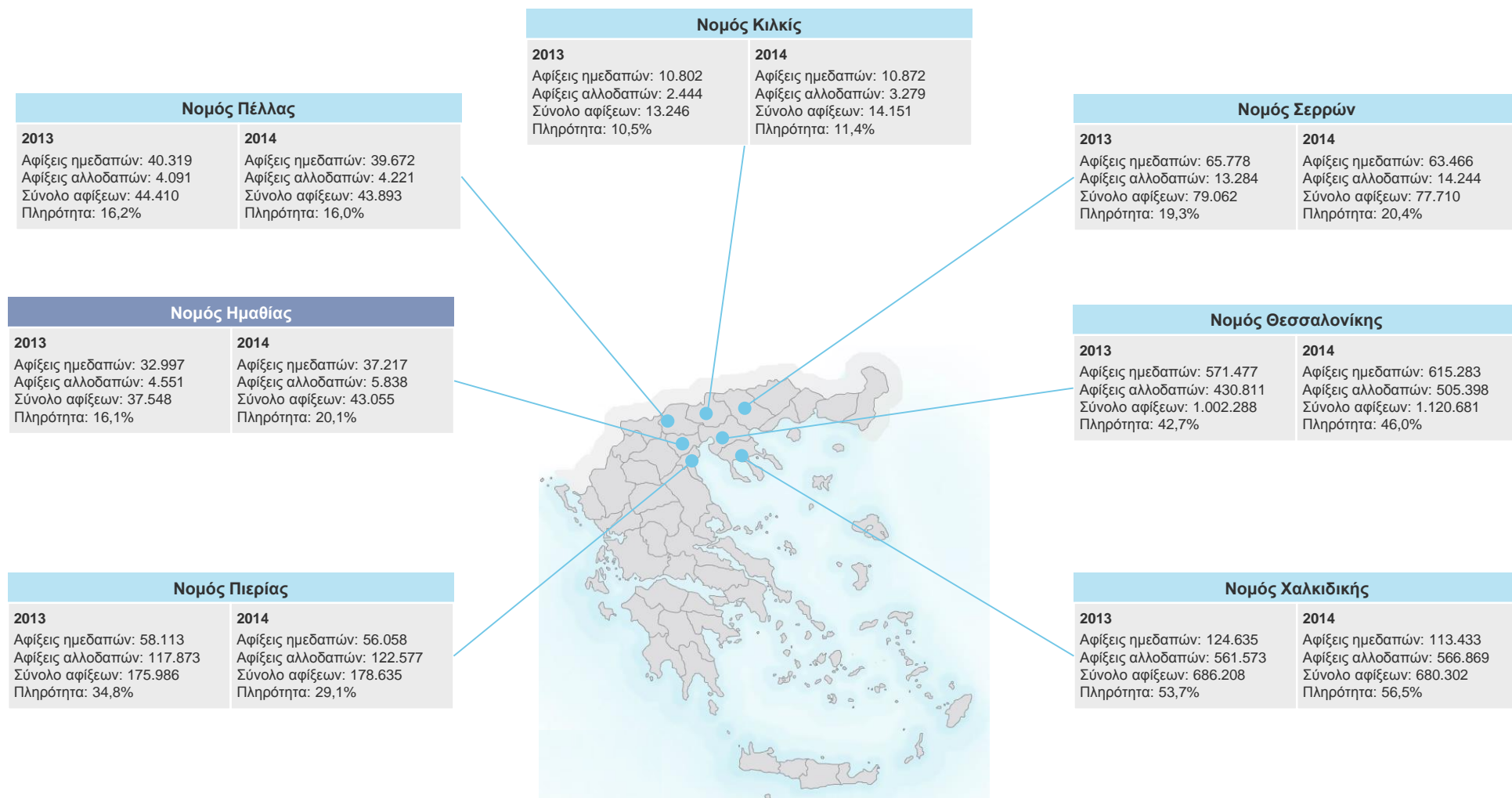


Νομός Χαλκιδικής	
Σύνολο Ξ: 517 Δ: 23.470 Κ: 46.495	Κατηγορία 3 αστέρων Ξ: 88 Δ: 4.871 Κ: 9.659
Κατηγορία 5 αστέρων Ξ: 23 Δ: 4.427 Κ: 9.304	Κατηγορία 2 αστέρων Ξ: 174 Δ: 4.823 Κ: 9.303
Κατηγορία 4 αστέρων Ξ: 42 Δ: 5.302 Κ: 10.520	Κατηγορία 1 αστέρων Ξ: 190 Δ: 4.047 Κ: 7.709

Ξ: Αριθμός ξενοδοχείων
 Δ: Αριθμός δωματίων
 Κ: Αριθμός κλινών

6.34. Αφίξεις & πληρότητες ξενοδοχειακών μονάδων Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας

Οι ξενοδοχειακές μονάδες του Νομού Ημαθίας έχουν εμφανίσει μία ανοδική πορεία στις αφίξεις ημεδαπών και αλλοδαπών καθώς και στα επίπεδα μέσης πληρότητας σε ετήσια βάση τα τελευταία δύο έτη. Πιο συγκεκριμένα, το σύνολο των αφίξεων στο Νομό Ημαθίας εκτιμάται σε περίπου 43,1 χιλ. για το 2014, ενώ το επίπεδο μέσης πληρότητας υπολογίζεται σε περίπου 20,1% σε ετήσια βάση για το ίδιο διάστημα.



6.35.1. Ξενοδοχειακές μονάδες 4* και 5* σε ορεινούς και περιφερειακούς προορισμούς στην Ελλάδα

Η πλειονότητα των ορεινών ξενοδοχειακών μονάδων 4* και 5* στην Ελλάδα διαθέτει ανταγωνιστικές υποδομές, εγκαταστάσεις και υπηρεσίες υψηλού επιπέδου στους τομείς της χαλάρωσης και της ευεξίας (ολοκληρωμένο κέντρο σπα και ευεξίας) και της γαστρονομίας (ατμοσφαιρικοί χώροι με εστίαση σε αυθεντικές γεύσεις και αγνά τοπικά υλικά και προϊόντα), ενώ παράλληλα οργανώνουν μία σειρά από αυθεντικές δραστηριότητες και εξορμήσεις με σκοπό την επαφή με τη φύση και τη γνωριμία με την τοπική κοινωνία και κουλτούρα.

#	Ξενοδοχείο	Περιοχή	Αστέρια	Δωμάτια	Βασικές παροχές & εγκαταστάσεις
1.	Mikro Papigo 1700 Hotel & Spa	Πάπιγκο, Ζαγοροχώρια	★★★★	17	<ul style="list-style-type: none"> Κέντρο ευεξίας και σπα, εσωτερική πισίνα (ανοιχτή όλο το χρόνο) Εστιατόριο και bar Σχολή εκμάθησης σκι, κωπηλασία με κανό, ποδηλασία, τοξοβολία και ιππασία
2.	Pelion Resort	Πορταριά, Πήλιο	★★★★	36	<ul style="list-style-type: none"> Εξωτερική πισίνα και pool bar (εποχική λειτουργία) Κέντρο ευεξίας και σπα Εστιατόριο Τζάκι (σε 15 δωμάτια) Παιδική χαρά Ιππασία, σχολή εκμάθησης σκι και πεζοπορία
3.	Domotel Neve Mountain Resort	Παλαιός Άγιος Αθανάσιος	★★★★	40	<ul style="list-style-type: none"> Εσωτερική πισίνα, γυμναστήριο, σάουνα, μασάζ, τζακούζι και χαμάμ Εστιατόριο και bar
4.	Ilaeira Mountain Resort	Σπάρτη	★★★★	17	<ul style="list-style-type: none"> Εξωτερική πισίνα, γυμναστήριο, μασάζ, τζακούζι Εστιατόριο και bar Καταστήματα (στις εγκαταστάσεις) Βιβλιοθήκη Παιδική χαρά και προσωπικό ψυχαγωγίας Πεζοπορία και ποδηλασία (διατίθενται δωρεάν ποδήλατα)
5.	Delina Mountain Resort	Ανώγεια, Ρέθυμνο, Κρήτη	★★★★	13	<ul style="list-style-type: none"> Κέντρο ευεξίας και Σπα (εσωτερική πισίνα όλο το χρόνο, σάουνα) Εστιατόριο και bar, snack bar Καταστήματα, αίθουσα παιχνιδιών, βιβλιοθήκη και παιδική χαρά Καραόκε, ψάρεμα, μπιλιάρδο, πεζοπορία, ιππασία, χώρος αποθήκευσης εξοπλισμού σκι
6.	Aristi Mountain Resort & Villas	Αρίστη, Ζαγοροχώρια	★★★★	18	<ul style="list-style-type: none"> Κέντρο ευεξίας και σπα (μασάζ, τζακούζι, χαμάμ, σάουνα, εσωτερική πισίνα ανοιχτή όλο το χρόνο) Εστιατόριο (à la carte), bar, πρυνίνο στο δωμάτιο Βιβλιοθήκη Ψάρεμα, πεζοπορία, ιππασία, ενοικίαση ποδηλάτου, κωπηλασία με κανό
7.	Grand Forest Metsovo Mountain Resort	Μέτσοβο	★★★★★	62	<ul style="list-style-type: none"> Κέντρο ευεξίας και σπα (εσωτερική πισίνα όλο το χρόνο, σάουνα, γυμναστήριο) Εξωτερική πισίνα (εποχική λειτουργία) Εστιατόριο (à la carte), snack bar Εγκαταστάσεις συνεδριάσεων/δεξιώσεων, επιχειρηματικό κέντρο Αίθουσα παιχνιδιών, παιδική χαρά Σκι και χώροι αποθήκευσης εξοπλισμού σκι, πεζοπορία, νυχτερινή διασκέδαση

6.35.2. Ξενοδοχειακές μονάδες 4* και 5* σε ορεινούς και περιφερειακούς προορισμούς στην Ελλάδα (συνέχεια)

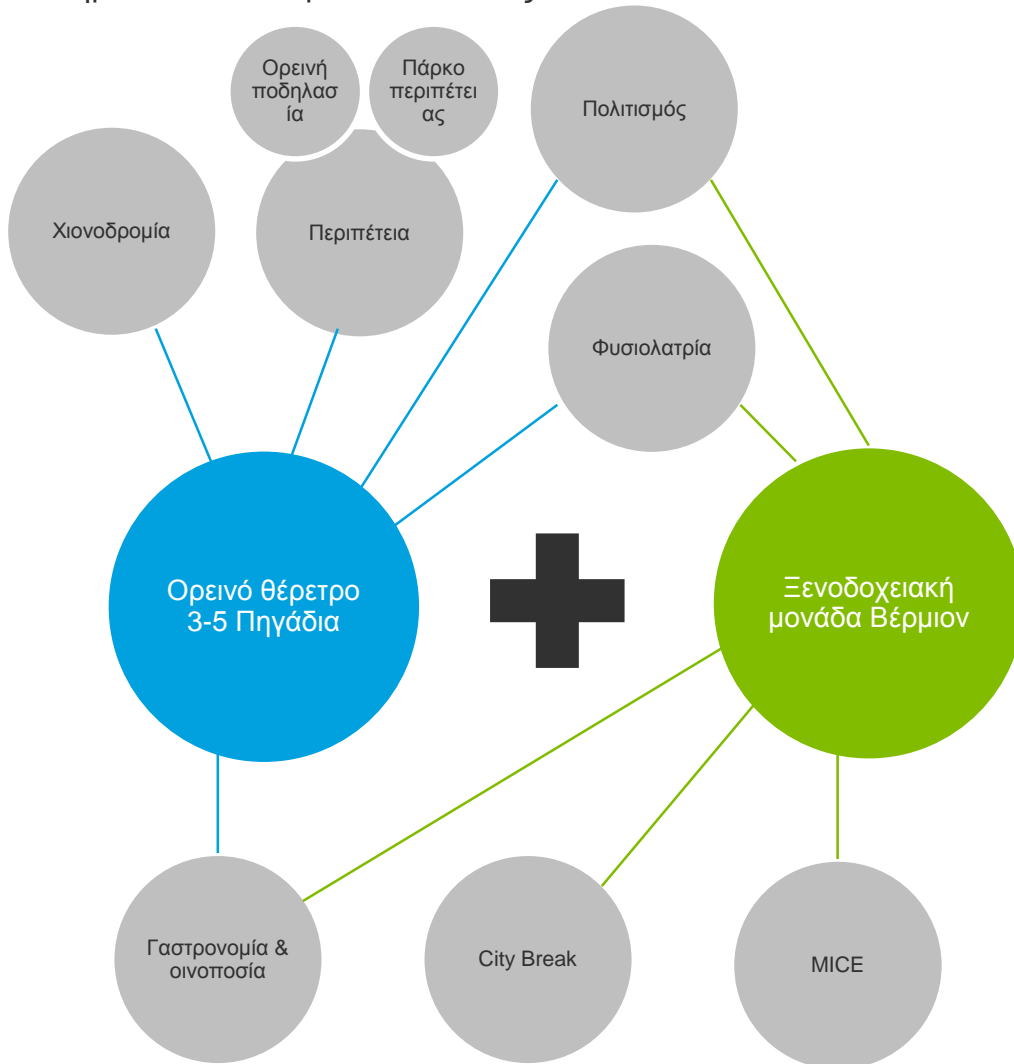
#	Ξενοδοχείο	Περιοχή	Αστέρια	Δωμάτια	Βασικές παροχές & εγκαταστάσεις
8.	Αίγλη Resort & Spa	Αράχωβα	★★★★★	26	<ul style="list-style-type: none"> Κέντρο ευεξίας και Σπα (σάουνα, μασάζ, τζακούζι, γυμναστήριο, εσωτερική πισίνα όλο το χρόνο Εστιατόριο και bar Βιβλιοθήκη, παιδική χαρά Σκι και χώροι αποθήκευσης εξοπλισμού σκι, ποδηλασία, πεζοπορία, ιππασία,
9.	Miramonte Chalet Hotel Spa	Παλαιός Άγιος Αθανάσιος	★★★★	36	<ul style="list-style-type: none"> Κέντρο ευεξίας και σπα (εσωτερική πισίνα όλο το χρόνο, γυμναστήριο) Εστιατόριο (à la carte), snack bar Εγκαταστάσεις συνεδριάσεων/δεξιώσεων, επιχειρηματικό κέντρο Αίθουσα παιχνιδιών, παιδική χαρά Σχολή εκμάθησης σκι και χώροι αποθήκευσης εξοπλισμού σκι, ψάρεμα, κωπηλασία με κανό, πεζοπορία, ποδηλασία, νυχτερινή διασκέδαση
10.	Santa Marina Arachova	Αράχωβα	★★★★★	20	<ul style="list-style-type: none"> Κέντρο ευεξίας και σπα (σάουνα, τζακούζι, εσωτερική πισίνα, γυμναστήριο) Εστιατόριο και bar Εσωτερικό γήπεδο τένις
11.	Kazarma Lake resort & spa	Καλύβια Φυλακτής, Λίμνη Πλαστήρα	★★★★★	50	<ul style="list-style-type: none"> Εξωτερική πισίνα (εποχική λειτουργία), Κέντρο ευεξίας και σπα (εσωτερική πισίνα όλο το χρόνο, γυμναστήριο) Εστιατόριο (à la carte), bar, εστιατόριο με μπουφέ Εγκαταστάσεις συνεδριάσεων/δεξιώσεων, επιχειρηματικό κέντρο Αίθουσα παιχνιδιών, παιδική χαρά Ψάρεμα, σκι, μπιλιάρδο, πεζοπορία, ποδηλασία, ιππασία, ενοικίαση ποδηλάτων
12.	Elatos Resort & Health Club	Ίταμος Εππαλόφου	★★★★	86	<ul style="list-style-type: none"> Κέντρο ευεξίας και σπα (εσωτερική πισίνα όλο το χρόνο, γυμναστήριο) Εστιατόριο (à la carte), bar, snack bar, εστιατόριο με μπουφέ Εγκαταστάσεις συνεδριάσεων/δεξιώσεων Αίθουσα παιχνιδιών, παιδότοπος Μπιλιάρδο, Πεζοπορία
13.	Κατώγι Αβέρωφ	Μέτσοβο	★★★★	15	<ul style="list-style-type: none"> Εστιατόριο και wine bar Βιβλιοθήκη Τζάκι (μόνο στις σουίτες)
14.	Zagori Suites	Ζαγοροχώρια	★★★★	7	<ul style="list-style-type: none"> Αίθουσες μασαζ Εστιατόριο, bar, snack bar Εγκαταστάσεις συνεδριάσεων/δεξιώσεων Αίθουσα παιχνιδιών, παιδική χαρά Πεζοπορία, ποδηλασία, ιππασία, κωπηλασία με κανό, ενοικίαση ποδηλάτων

7. Στρατηγική & ενδεικτικό πλάνο αξιοποίησης



7.1. Ενδεικτικό πλάνο αξιοποίησης ορεινού όγκου Βερμίου

Το πλάνο αξιοποίησης του ορεινού όγκου Βερμίου στοχεύει στη δημιουργία ενός τουριστικού προορισμού που θα στηρίζεται και θα προσφέρει ένα ολοκληρωμένο πακέτο ανταγωνιστικών τουριστικών προϊόντων και υπηρεσιών, σε ευθυγράμμιση με τις βέλτιστες πρακτικές από δημοφιλή ορεινά θέρετρα του εξωτερικού που έχουν καταφέρει να επιμηκύνουν την περίοδο λειτουργίας τους και να αυξήσουν σημαντικά τα κέντρα εσόδων τους.



Ιδιαίτερα σημαντικό κρίνεται τα 3-5 Πηγάδια να εξελιχθούν από χιονοδρομικό κέντρο, σε ορεινό θέρετρο που θα λειτουργεί όλο το χρόνο.

Αξιοποίηση του ορεινού όγκου του Βερμίου μέσω της δημιουργίας ενός τουριστικού προορισμού για όλο το έτος, ο οποίος θα προσφέρει ποικιλία τουριστικών εμπειριών και υπηρεσιών υψηλού επιπέδου

Ορεινό θέρετρο 3-5 Πηγάδια



7.2. Στρατηγική τοποθέτηση

Στοχευόμενες
τουριστικές
αγορές



- Χιονοδρομία
- Πολιτισμός
- Φύση & δραστηριότητες
- Γαστρονομία & οινοποσία

Στοχευόμενο
κοινό



- Άνθρωποι όλων των ηλικιών που αναζητούν νέες ταξιδιωτικές εμπειρίες, με εστίαση σε φυσιολάτρες, τουρίστες περιπέτειας, ορεινούς ποδηλάτες, τουρίστες πολιτιστικού τουρισμού και γαστροτουρίστες.
- Οικογένειες με παιδιά που αναζητούν αποδράσεις στη φύση που συνδυάζονται με υψηλού επιπέδου ψυχαγωγία και διαμονή για όλη την οικογένεια.
- Επισκέπτες ημέρας από την τοπική κοινωνία και κοντινές περιοχές που αναζητούν εναλλακτικές επιλογές ψυχαγωγίας όλες τις εποχές, αλλά και υψηλού επιπέδου επιλογές εστίασης.

Βασικές
γεωγραφικές
αγορές



- Ελλάδα (Θεσσαλονίκη, κοντινά αστικά κέντρα και δευτερευόντως Αθήνα)
- Βαλκάνια και Τουρκία
- Ώριμες τουριστικές αγορές (π.χ. Ηνωμένο Βασίλειο, Σκανδιναβία, Ιταλία, Γερμανία, Γαλλία)

7.3. Προσφερόμενο τουριστικό προϊόν – τομείς εστίασης



1. Χιονοδρομία



2. Ορεινή ποδηλασία



3. Αεραθλήματα



4. Περιπέτεια



5. Άσκηση & άθληση



**6. Επαφή με τη φύση
και τον τόπο**



**7. Ορειβασία &
πεζοπορία**



8. Οικογένειες & παιδιά



9. Διαμονή



10. Σπα & ευεξία



**11. Γαστρονομία &
διασκέδαση**



**12. Πολιτισμός &
κουλτούρα**

7.4.1. Δραστηριότητες και ενδεικτικές εγκαταστάσεις / επενδύσεις ανά τομέα

Τομείς	Δραστηριότητες / Τουριστικές Εμπειρίες	Ενδεικτικές εγκαταστάσεις / επενδύσεις
1. Χιονοδρομία	<ul style="list-style-type: none"> • Σκι, snowboard, snowmobile, cat-skiing, κτλ. • Έλκηθρο, σαμπρέλες χιονιού 	<ul style="list-style-type: none"> • Διατήρηση υφιστάμενων πιστών, με πιθανή βελτίωση τους όπου απαιτείται (π.χ. διαπλάτυνση) • Μεταφορά παιδικής πίστας, εφόσον είναι δυνατό, ώστε να ελευθερωθεί χώρος στη βάση του ορεινού θέρετρου για άλλες εγκαταστάσεις και δραστηριότητες • Αντικατάσταση εναέριου αναβατήρα και συρόμενου αναβατήρα 4 και αναβάθμιση υπολοίπων • Αντικατάσταση ή/και ενίσχυση εξοπλισμού Χ/Κ (χιονοστροπώτες, snowcats, κτλ.)
2. Ορεινή ποδηλασία	<ul style="list-style-type: none"> • Πάρκο ορεινής ποδηλασίας (mountain bike park) με ποικιλία πιστών downhill, cross-country, κτλ. για όλα τα επίπεδα χρηστών • Αγώνες και λοιπές εκδηλώσεις ορεινής ποδηλασίας • Εκμάθηση ορεινής ποδηλασίας 	<ul style="list-style-type: none"> • Δημιουργία / οριοθέτηση κατάλληλων πιστών για ορεινή ποδηλασία (downhill, cross-country, κτλ.) • Διάνοξη και σήμανση μονοπατιών / διαδρομών για ήπια ορεινή ποδηλασία • Εναέριος αναβατήρας κατάλληλος για μεταφορά ποδηλάτων (κοινός με χιονοδρομία) • Καταστήματα ενοικίασης και πώλησης ποδηλατικών ειδών • Σχολή εκμάθησης ορεινής ποδηλασίας
3. Αεραθλήματα	<ul style="list-style-type: none"> • Αερομοντελισμός, αιωροπτερισμός, αλεξίπτωτο πλαγιάς / παραπέντε, πτήση με αερόστατο, κτλ. 	<ul style="list-style-type: none"> • Εγκαταστάσεις φιλοξενίας αεραθλημάτων (αερολέσχη) στην κορυφή και στη βάση του ορεινού θέρετρου (π.χ. αποθηκευτικοί χώροι, αποδυτήρια, σημεία απογείωσης και προσγείωσης) • Εξοπλισμός αεραθλημάτων (αετοί, αλεξίπτωτα, αερόστατα, εξοπλισμός ασφάλειας, κτλ.)
4. Περιπέτεια	<ul style="list-style-type: none"> • Δραστηριότητες ήπιας περιπέτειας για ολόκληρη την οικογένεια • Εξορμήσεις με οχήματα 4x4 	<ul style="list-style-type: none"> • Εξοπλισμός και εγκαταστάσεις πάρκου ήπιας περιπέτειας (π.χ. πύργος / τοίχος αναρρίχησης και καταρρίχηση / ραπέλ, flying fox και εναέριες διαδρομές, τοξοβολία, «στίβος μάχης», paint ball) • Διαδρομές και εξοπλισμός για εξορμήσεις με οχήματα 4x4
5. Άσκηση & άθληση	<ul style="list-style-type: none"> • Δυνατότητες ατομικής άσκησης και άθλησης σε ένα όμορφο φυσικό περιβάλλον • Φιλοξενία αθλητικών ομάδων και διοργανώσεων σε παιδικό επίπεδο • Δυνατότητες προγραμμάτων άσκησης, ατομικά ή σε μικρές ομάδες (personal training, yoga, κτλ.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Βελτίωση γηπέδου ποδοσφαίρου με ήπιες παρεμβάσεις (π.χ. χλοοτάπητα, φωτισμό) • Δημιουργία ανοιχτών χώρων άθλησης (γήπεδα μπάσκετ, βόλεϊ, τένις, κτλ.) και άσκησης (π.χ. υπαίθριο fitness center) • Δημιουργία διαδρομών για cross country / trail run τρέξιμο (διάνοξη, σήμανση, σημεία άσκησης, κτλ.) • Ανοιχτή πισίνα σχετικά μεγάλων διαστάσεων (π.χ. μήκους 15-20 μέτρων) και ανοιχτή / κλειστή πισίνα και fitness center στο ξενοδοχείο • Πτυσσόμενο παγοδρόμιο στη βάση του χιονοδρομικού κέντρου
6. Επαφή με τη φύση και τον τόπο	<ul style="list-style-type: none"> • Επαφή και γνωριμία με την ελληνική φύση και την τοπική χλωρίδα και πανίδα • Επαφή με την τοπική παράδοση και τέχνη και τα τοπικά προϊόντα 	<ul style="list-style-type: none"> • Κέντρο ενημέρωσης / μουσείο φυσικής ιστορίας, με παραρτήματα μουσείων Νάουσας (π.χ. βασικά εκθέματα, κατάλογοι, λευκώματα, περιοδικές εκθέσεις), όπως είναι το Ιστορικό και Λαογραφικό Μουσείο, το Μουσείο Οίνου και Αμπέλου και το Λαογραφικό Μουσείο Βλάχων • Μικρά καταστήματα πώλησης τοπικών προϊόντων • Φύτευση ή/και ανάδειξη χαρακτηριστικών παραδειγμάτων τοπικής χλωρίδας • Παρατηρητήρια πουλιών και άστρων • Μικρή φάρμα οικόσιτων ζώων και κέντρο ιππασίας στη φύση

7.4.2. Δραστηριότητες και ενδεικτικές εγκαταστάσεις / επενδύσεις ανά τομέα (συνέχεια)

Τομείς	Δραστηριότητες / Τουριστικές Εμπειρίες	Ενδεικτικές εγκαταστάσεις / επενδύσεις
7. Ορειβασία & πεζοπορία	<ul style="list-style-type: none"> Πεζοπορία και περίπατοι στη φύση Διαδρομές προσανατολισμού (Orienteering) Ορειβασία στο Όρος Βέρμιον, αλλά και σε άλλα κοντινά σημεία (π.χ. Όλυμπος) 	<ul style="list-style-type: none"> Βελτίωση και ανάδειξη των υφιστάμενων περιπατητικών διαδρομών και μονοπατιών της ευρύτερης περιοχής Δημιουργία νέων περιπατητικών διαδρομών εντός του ορεινού θέρετρου (διάνοιξη / καθαρισμός, σήμανση, φωτισμός, σταθμοί Orienteering, κτλ.) Κέντρο ενημέρωσης και αφητηρίας περιπατητικών διαδρομών και σχετικών δραστηριοτήτων (π.χ. Orienteering) Καταστήματα ενοικίασης και πώλησης ειδών πεζοπορίας
8. Οικογένειες & παιδιά	<ul style="list-style-type: none"> Δραστηριότητες για παιδιά με εστίαση στην άθληση και στη διασκέδαση, στη γνωριμία με την ελληνική φύση, στη βιωματική μάθηση, κτλ. Δραστηριότητες για όλη την οικογένεια με στόχο τη διασκέδαση και τη σύνδεση των μελών της 	<ul style="list-style-type: none"> Κλειστή παιδική πισίνα στο ξενοδοχείο Ανοιχτή παιδική πισίνα με mini water park Παιδική χαρά και αντίστοιχες ανοιχτές εγκαταστάσεις διασκέδασης για παιδιά Χώροι άθλησης ειδικά για παιδιά (mini football, mini golf, διαδρομές για ποδήλατο, κτλ.) Πάρκο περιπέτειας για παιδιά (στο πλαίσιο του ευρύτερου πάρκου περιπέτειας) Κλειστός χώρος απασχόλησης παιδιών / παιδότοπος (στο ξενοδοχείο ή στο Καταφύγιο Β')
9. Διαμονή	<ul style="list-style-type: none"> Υψηλών προδιαγραφών διαμονή για τους επισκέπτες του ορεινού θέρετρου 	<ul style="list-style-type: none"> Δημιουργία boutique ξενοδοχείου 4* superior / standard 5* με αναβάθμιση και επέκταση (εφόσον είναι δυνατόν) του υφιστάμενου ξενοδοχείου Δημιουργία camping υψηλών προδιαγραφών με θέσεις για τροχόσπιτα και έτοιμα καταλύματα (π.χ. ξύλινες καμπίνες, μόνιμες σκηνές) Αναβάθμιση και επέκταση (εφόσον είναι δυνατό) του chalet κορυφής με δημιουργία μικρής ξενοδοχειακής μονάδας υψηλών προδιαγραφών
10. Σπα & ευεξία	<ul style="list-style-type: none"> Υπηρεσίες ευεξίας και χαλάρωσης υψηλών προδιαγραφών σε αρμονία με το περιβάλλον, τη φύση και τον τόπο (π.χ. μασάζ, αρωματοθεραπεία, υδροθεραπεία, προγράμματα ομορφιάς και περιποίησης) 	<ul style="list-style-type: none"> Δημιουργία εγκαταστάσεων spa & wellness εντός του ξενοδοχείου με δυνατότητα παροχής ολοκληρωμένων υπηρεσιών (σάουνα, χαμάμ, τζακούζι, treatment rooms για μασάζ, χώροι για κομμωτήριο, μανικιούρ / πεντικιούρ, κτλ.) Ανοιχτή και κλειστή πισίνα (αναφέρθηκε ήδη στον τομέα της «άθλησης & άσκησης»)
11. Γαστρονομία & διασκέδαση	<ul style="list-style-type: none"> Υψηλών προδιαγραφών και ποικίλες γαστρονομικές επιλογές Δραστηριότητες επαφής με την οινική και γαστρονομική κουλτούρα και παράδοση της περιοχής (οινικές διαδρομές, τρύγος, επίσκεψη σε οινοποιείο, γευσιγνωσία κρασιού, επιλεγμένα προϊόντα, λευκώματα, κτλ.) Επιλογές διασκέδασης εντός του ορεινού θέρετρου Εκδηλώσεις διασκέδασης 	<ul style="list-style-type: none"> 2 εστιατόρια υψηλών προδιαγραφών (π.χ. στο ξενοδοχείο και στο chalet) 2 χώροι γρήγορης εστίασης (π.χ. στο lift bar και στο Καταφύγιο Β) 5 café-bar (π.χ. ξενοδοχείο, lift bar, chalet, Καταφύγιο Β και pool bar) Εξωτερικό θεατράκι / αμφιθέατρο για τη φιλοξενία εκδηλώσεων (π.χ. συναυλίες, θεατρικές παραστάσεις)

7.4.3. Δραστηριότητες και ενδεικτικές εγκαταστάσεις / επενδύσεις ανά τομέα (συνέχεια)

Τομείς	Δραστηριότητες / Τουριστικές Εμπειρίες	Ενδεικτικές εγκαταστάσεις / επενδύσεις
12. Πολιτισμός & κουλτούρα	<ul style="list-style-type: none"> • Αυθεντική επαφή με τον πολιτισμό και την κουλτούρα της Ελλάδας και της ευρύτερης περιοχής (μακεδονικός πολιτισμός, μακεδονική παράδοση και τέχνη, κτλ) • Επισκέψεις / εξορμήσεις σε ιστορικά μνημεία της ευρύτερης περιοχής (Βεργίνα, Σχολή του Αριστοτέλη, κτλ), μαθήματα γνωριμίας με την ιστορία, τη φιλοσοφία και τα αρχαία ελληνικά, παραστάσεις αρχαίων θεατρικών έργων, βιβλία και λευκώματα, κ.α. • Συμμετοχή στα πολιτιστικά δρώμενα και εκδηλώσεις του Δήμου Νάουσας με σκοπό τη γνωριμία με τα τοπικά ήθη και έθιμα (π.χ. καρναβάλι Νάουσας) • Οργάνωση πολιτιστικών εκδηλώσεων και δρώμενων εντός του ορεινού θέρετρου (π.χ. φεστιβάλ, συναυλίες, παραστάσεις, κτλ.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Εξωτερικό θεατράκι / αμφιθέατρο για τη φιλοξενία εκδηλώσεων (π.χ. συναυλίες, θεατρικές παραστάσεις)
Συμπληρωματικές υποδομές	<ul style="list-style-type: none"> • Άνετη και ασφαλής πρόσβαση και στάθμευση αυτοκινήτων και άλλων οχημάτων • Άνετη και ασφαλής κυκλοφορία πεζών εντός του ορεινού θέρετρου 	<ul style="list-style-type: none"> • Επέκταση και βελτίωση χώρων στάθμευσης (π.χ. δημιουργία 500 θέσεων στάθμευσης για αυτοκίνητα και 25 θέσεων για λεωφορεία, οριοθέτηση, σήμανση, φωτισμός) • Βελτίωση πρόσβασης αυτοκινήτων και οχημάτων (διαπλάτυνση, φωτισμός, βελτίωση οδοστρώματος), εντός των ορίων του ορεινού θέρετρου και εκτός των ορίων του, στο βαθμό που είναι δυνατό να επέμβει ο ιδιώτης επενδυτής • Βελτίωση δίοδων κυκλοφορίας πεζών εντός του ορεινού θέρετρου (διάνοιξη / χάραξη, σήμανση, φωτισμός, αντιολισθητικές επιφάνειες, εξοπλισμός καθαρισμού) • Κοινόχρηστοι χώροι εξυπηρέτησης κοινού / επισκεπτών διημέρευσης (π.χ. τουαλέτες, αποδυτήρια) • Εγκαταστάσεις και εξοπλισμός ασφάλειας και υγείας (π.χ. συστήματα και εξοπλισμός φύλαξης, ιατρείο / κέντρο πρώτων βοηθειών, ασθενοφόρο, κτλ.) • Υποδομές φιλοξενίας προσωπικού ορεινού θέρετρου • Ανακαίνιση και επέκταση (εφόσον είναι δυνατό) Καταφυγίου Α' μικρού ως ανταποδοτικό όφελος στον ΕΟΣ Νάουσας

7.5.1. Ενδεικτική λίστα δραστηριοτήτων εκτός του ορεινού θέρετρου

Περιοχές	Ενδεικτική λίστα δραστηριοτήτων εκτός του ορεινού θέρετρου
<p>Περιφερειακή Ενότητα Ημαθίας</p>	<p>Χιονοδρομία</p> <ul style="list-style-type: none"> Επίσκεψη στο χιονοδρομικό κέντρο Σελίου <p>Ποδηλασία</p> <ul style="list-style-type: none"> Ορεινή ποδηλασία στον ευρύτερο ορεινό όγκο του Βερμίου Ποικιλία διαδρομών από την πόλη στον ειδικά διαμορφωμένο και ασφαλή ποδηλατόδρομο κατά μήκος της διαδρομής προς το Άλσος του Αγίου Νικολάου <p>Περιπέτεια</p> <ul style="list-style-type: none"> Αναρρίχηση στα αναρριχητικά πεδία του Αγίου Παύλου και της Κράστας ή/και αναρρίχηση βράχου (bouldering) Εξερεύνηση των σπηλαίων που υπάρχουν στην περιοχή (Σαράντα Κάμαρες, Λιμνοσπήλαιο, Κράστας, Αρκοχώρι κ.ά.) Canoe - kayak στον Αλιάκμονα Μαθήματα ιππασίας <p>Άσκηση & άθληση</p> <ul style="list-style-type: none"> Χρήση των αθλητικών υποδομών και εγκαταστάσεων της πόλης της Νάουσας (Δημοτικό Αθλητικό Κέντρο Νάουσας, αθλητικό κέντρο «Χρήστος Λαναράς», αθλητικό κέντρο Αγίου Νικολάου, κλειστό Δημοτικό Κολυμβητήριο, κτλ.) <p>Πεζοπορία & περίπατοι</p> <ul style="list-style-type: none"> Περιπατητικές διαδρομές στα μονοπάτια και τις ειδικές επισημασμένες διαδρομές του Βερμίου (Ευρωπαϊκό μονοπάτι E4) <p>Επαφή με τη φύση</p> <ul style="list-style-type: none"> Φυσιολατρικές δράσεις στον ορεινό όγκο του Βερμίου (μονοπάτια E4, φαράγγι Κράστας) Επίσκεψη στο άλσος του Αγίου Νικολάου Επίσκεψη στο Δημοτικό Πάρκο της πόλης της Νάουσας <p>Γαστρονομία</p> <ul style="list-style-type: none"> Επισκέψεις σε αμπελώνες και οινοποιεία της περιοχής Οινοποσία και γευσιγνωσία <p>Πολιτισμός & κουλτούρα</p> <ul style="list-style-type: none"> Εκδρομές / επισκέψεις στους αρχαιολογικούς χώρους και τα μουσεία της ευρύτερης περιοχής, όπως ενδεικτικά: <ul style="list-style-type: none"> Βεργίνα Αρχαιολογικό μουσείο Βέροιας Αρχαιολογικοί χώροι Μιέζας και Σχολή του Αριστοτέλη Μακεδονικοί τάφοι των Λευκαδίων Μουσεία Νάουσας (λαογραφικά μουσεία, μουσείο οίνου & αμπέλου, συλλογή Σιμανίκα) Συμμετοχή στις πολιτιστικές εκδηλώσεις του Δήμου Νάουσας (Αποκριά, Οίνος & Πολιτισμός, Ολοκαύτωμα, Φεστιβάλ ροκ μουσικής, Δρόμος Θυσίας, Διεθνές Φεστιβάλ Ταινιών Μικρού Μήκους (NIFF), Διεθνές Φολκλωρικό Φεστιβάλ του Πυρσού CIOFF)

7.5.2. Ενδεικτική λίστα δραστηριοτήτων εκτός του ορεινού θέρετρου (συνέχεια)

Περιοχές	Ενδεικτική λίστα δραστηριοτήτων εκτός του ορεινού θέρετρου
Ευρύτερη περιοχή	<p>Πέλλα</p> <ul style="list-style-type: none"> • Εκδρομές / επισκέψεις στους αρχαιολογικούς χώρους και το μουσείο της Πέλλας, στο δημοφιλές χωριό του Αγίου Αθανασίου, στο χιονοδρομικό κέντρο του Καϊμάκτσαλαν, στα λουτρά Πόζαρ (Λουτρακίου) και στους καταρράκτες της Έδεσσας • Ποικιλία δραστηριοτήτων: πεζοπορία στο φαράγγι του Ράμνο Μπορ και στο Μαύρο Δάσος, βόλτα με βάρκα στη λίμνη του Άγρα, εξερεύνηση του Σπηλαίου των Λουτρών, κ.α. <p>Πιερία</p> <ul style="list-style-type: none"> • Εκδρομές / επισκέψεις στο υψηλότερο βουνό της Ελλάδας τον Όλυμπο και γνωριμία και επαφή με έναν τόπο πλούσιας ιστορίας και μυθολογίας (σημεία αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, επαφή και γνωριμία με τους 12 θεούς του Ολύμπου, κτλ) • Ενδεικτικές δραστηριότητες: ορεινή ποδηλασία, αναρρίχηση, πεζοπορία, ορειβατικός μαραθώνιος, κτλ. • Ημερήσιες εκδρομές για μπάνιο στις παραλίες της Κατερίνης, η οποία βρίσκεται σε απόσταση λιγότερο από 2 ώρες (16 παραλίες, 77 χλμ. ακτογραμμής) • Θαλάσσια σπορ και δραστηριότητες: κολύμβηση, αλεξίπτωτο θάλασσας, wind surfing, θαλάσσιο ποδήλατο, ιστιοπλοΐα, καταδύσεις, κτλ) <p>Θεσσαλονίκη</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ημερήσιες εκδρομές στην πόλη της Θεσσαλονίκης και γνωριμία με τα δημοφιλή αξιοθέατα της πόλης (Λευκός Πύργος, Παραλία Θεσσαλονίκης, αρχαιολογικά και λαογραφικά μουσεία, βυζαντινά μουσεία και εκκλησίες, μουσεία σύγχρονης τέχνης, κτλ.) <p>Χαλκιδική</p> <ul style="list-style-type: none"> • Εκδρομές / εξορμήσεις για μπάνιο στις παραλίες της Χαλκιδικής (33 Γαλάζιες Σημαίες, 550 χλμ. παραλιών) • Εκδρομές / επισκέψεις στο Άγιο Όρος και στο Σπήλαιο των Πετραλώνων • Ενδεικτικές δραστηριότητες: καταδύσεις, θαλάσσια σπορ, διαδρομές σε φυσικά τοπία και περιοχές Natura, ιστιοπλοΐα, κτλ. <p>Τρίκαλα</p> <ul style="list-style-type: none"> • Εκδρομές / επισκέψεις στα Μετέωρα

7.6.1. Ενδεικτικό πλάνο ανάπτυξης ορεινού θέρετρου 3/5 Πηγάδια - υφιστάμενες εγκαταστάσεις

Ένα βασικό πλάνο ανάπτυξης μπορεί να αναπτυχθεί με την παραδοχή ότι οι δυνατότητες επιπλέον δόμησης κτιρίων είναι περιορισμένες, και ότι τα όποια νέα κτίρια θα υλοποιηθούν με τη μορφή ημι-μόνιμων εγκαταστάσεων (π.χ. ξύλινες καμπίνες).

Υφιστάμενες εγκαταστάσεις

1. **Πίστες σκι:** διατήρηση υφιστάμενων πιστών με μικρές βελτιώσεις (π.χ. διαπλάτυνση) και μεταφορά παιδικής πίστας
2. **Αναβατήρες:** αντικατάσταση σταθερού διθέσιου και συρόμενου 4 και αναβάθμιση λοιπών συρόμενων
3. **Ξενοδοχείο:** πλήρης ανακαίνιση χωρίς να προβλέπεται σημαντική επέκτασή της δόμησης του (32 – 35 δωμάτια, εστιατόριο, café-bar, σπα & fitness center και κλειστή / ανοιχτή πισίνα, συμπεριλαμβανομένης και παιδικής πισίνας).
4. **Καταφύγιο Β:** αξιοποίηση για χώρους εστίασης (snack-bar και café-bar), παιδότοπο, εκθετήρια και καταστήματα τοπικών προϊόντων και κέντρο πληροφόρησης / μουσείο φυσικής ιστορίας, λαογραφίας, κτλ.)
5. **Καταφύγιο Α:** ανακαίνιση και απόδοση στον ΕΟΣ Νάουσας ως ανταπόδοση για την παραχώρηση του Καταφυγίου Β
6. **Ορειβατικά καταφύγια:** ανακαίνιση των 2 υφιστάμενων ορειβατικών καταφυγίων
7. **Chalet κορυφής:** ανακαίνιση και αξιοποίηση ως εστιατόριο και café-bar
8. **Lift bar και καντίνα:** ανακαίνιση και επέκταση για λειτουργία ως snack-bar και café-bar, αλλά και ως χώρος ανάπαυσης χιονοδρόμων
9. **Καταστήματα:** διατήρηση των υφιστάμενων καταστημάτων, με πιθανή μεταφορά τους σε άλλα σημεία του ορεινού θέρετρου
10. **Υποστηρικτικές υποδομές (εκδοτήρια, ιατρείο, γραφεία διοίκησης, αμαξοστάσιο, τουαλέτες, κτλ.):** αναβάθμιση εγκαταστάσεων με επέκταση των εγκαταστάσεων όπου απαιτείται
11. **Πρόσβαση οχημάτων και χώροι στάθμευσης:** βελτίωση της πρόσβασης στο ορεινό θέρετρο και επέκταση και βελτίωση των χώρων στάθμευσης

7.6.2. Ενδεικτικό πλάνο ανάπτυξης ορεινού θέρετρου 3/5 Πηγάδια - νέες εγκαταστάσεις

Οι νέες εγκαταστάσεις έχουν ως κύριο σκοπό τη μετατροπή του ορεινού θέρετρου σε προορισμό όλων των εποχών, καθώς θα παρέχουν τη δυνατότητα πληθώρας δραστηριοτήτων.

Νέες εγκαταστάσεις

1. **Camping:** αναβάθμιση με τη μορφή οργανωμένου camping ιδανικά με συνδυασμό ήμι-μόνιμων κατασκευών (π.χ. ξύλινες καμπίνες, τροχόσπιτα) και θέσεων για τροχόσπιτα
2. **Mountain Bike Park:** χάραξη και διάνοιξη κατάλληλων διαδρομών και πιστών και χρήση του νέου διαθέσιμου αναβατήρα (θα πρέπει να είναι κατάλληλος για τη μεταφορά ποδηλάτων)
3. **Πάρκο περιπέτειας:** δημιουργία κατάλληλων υποδομών, οι οποίες εκτιμάται ότι δεν απαιτούν κτιριακές εγκαταστάσεις
4. **Αεραθλήματα:** νέες εγκαταστάσεις αποθήκευσης και φύλαξης εξοπλισμού
5. **Αθλητικοί χώροι:** βελτίωση του υφιστάμενου γηπέδου ποδοσφαίρου με ήπιες παρεμβάσεις (π.χ. χλωροτάπητα, φωτισμό), ανοιχτή πισίνα σχετικά μεγάλων διαστάσεων (15 – 20 μέτρα μήκος), ανοιχτά γήπεδα μπάσκετ, τένις, beach volley, κτλ. και υπαίθριο fitness center
6. **Παγοδρόμιο:** πτυσσόμενο παγοδρόμιο στη βάση του χιονοδρομικού κέντρου
7. **Εστίαση:** νέο pool bar στην ανοιχτή πισίνα
8. **Φάρμα ζώων και κέντρο ιππασίας:** στάβλοι και ανοιχτοί χώροι φιλοξενίας και φροντίδας ζώων
9. **Εγκαταστάσεις για παιδιά:** παιδική χαρά, ανοιχτή παιδική πισίνα με mini water park, mini golf, mini football, κτλ.
10. **Καταστήματα:** επιπλέον καταστήματα για ποδηλατικά είδη, είδη πεζοπορίας / ορειβασίας και τοπικά προϊόντα / σουβενίρ
11. **Αμφιθέατρο / θεατράκι:** ανοιχτό αμφιθέατρο / θεατράκι για τη φιλοξενία εκδηλώσεων (π.χ. συναυλίες, παραστάσεις)
12. **Υποδομές φιλοξενίας προσωπικού:** π.χ. ξύλινες καμπίνες σε συγκεκριμένο σημείο του ορεινού θέρετρου
13. **Παρατηρητήρια πουλιών και άστρων:** μικρές εγκαταστάσεις διάσπαρτες σε καίρια σημεία του ορεινού θέρετρου

7.6.3. Ενδεικτικό πλάνο ανάπτυξης ορεινού θέρετρου 3/5 Πηγάδια



Πάρκο περιπέτειας



Πτυσσόμενο παγοδρόμιο



Κατασκήνωση / camping



Πεζοπορία



Αεραθλήματα



Κέντρο Ιππασίας



Chalet κορυφής



Ξενοδοχείο βάσης



Υπαίθριοι αθλητικοί χώροι



Παρατηρητήρια



Πάρκο ορεινής ποδηλασίας



Χιονοδρομία

7.7. Ενδεικτική περίοδος υλοποίησης δραστηριοτήτων ανά τομέα

	Ιαν	Φεβ	Μαρ	Απρ	Μαΐ	Ιουν	Ιουλ	Αυγ	Σεπ	Οκτ	Νοε	Δεκ
1. Χιονοδρομία												
2. Ορεινή ποδηλασία												
3. Αεραθλήματα												
4. Περιπέτεια*												
5. Άσκηση & άθληση**												
6. Ορειβασία & πεζοπορία												
7. Επαφή με τη φύση και τον τόπο												
8. Οικογένειες & παιδιά												
9. Διαμονή												
10. Σπα & ευεξία												
11. Γαστρονομία & διασκέδαση***												
12. Πολιτισμός & κουλτούρα												

* Το πάρκο θα παραμένει κλειστό σε περίπτωση απαγορευτικών καιρικών συνθηκών (βροχή, χιόνι, ισχυροί άνεμοι, κτλ.).

** Η φιλοξενία των αθλητικών ομάδων και των διοργανώσεων σε παιδικό επίπεδο θα πραγματοποιείται τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο.

*** Οι δραστηριότητες επαφής με την οινική και γαστρονομική κουλτούρα και παράδοση της περιοχής θα υλοποιούνται κυρίως κατά την περίοδο Μάιος – Οκτώβριος.

7.8.1. Ενδεικτικά κέντρα εσόδων ανά τομέα

Τομείς	Ενδεικτικά κέντρα εσόδων ανά τομέα
1. Χιονοδρομία	<ul style="list-style-type: none"> • Ημερήσιες, εβδομαδιαίες και ετήσιες κάρτες χιονοδρόμων • Σχολές εκμάθησης σκι* • Ενοικίαση εξοπλισμού για σκι* • Ενοικίαση εξοπλισμού για την υλοποίηση λοιπών χιονοδρομικών δραστηριοτήτων (snowmobiles, cat-skiing, κτλ.)*
2. Ορεινή ποδηλασία	<ul style="list-style-type: none"> • Εισιτήρια και κάρτες εισόδου (ημερήσιες, εβδομαδιαίες, ετήσιες) στο πάρκο ορεινής ποδηλασίας • Αγώνες και εκδηλώσεις • Διαφημίσεις και χορηγίες
3. Αεραθλήματα	<ul style="list-style-type: none"> • Σχολή εκμάθησης αεραθλημάτων* • Αγώνες και εκδηλώσεις • Διαφημίσεις και χορηγίες
4. Περιπέτεια	<ul style="list-style-type: none"> • Εισιτήρια και κάρτες εισόδου (ημερήσιες, εβδομαδιαίες, ετήσιες) στο πάρκο περιπέτειας • Διαφημίσεις και χορηγίες • Οργανωμένες ημερήσιες εξορμήσεις με οχήματα 4x4*
5. Άσκηση & άθληση	<ul style="list-style-type: none"> • Αθλητικές εγκαταστάσεις π.χ. γήπεδο ποδοσφαίρου, γήπεδα μπάσκετ, βόλεϊ, τένις (χρέωση για τους μη ενοίκους του ξενοδοχείου και του camping) • Ανοιχτή και κλειστή πισίνα (χρέωση για τους μη ενοίκους του ξενοδοχείου) • Υπαίθριο fitness center και fitness center στο ξενοδοχείο (χρέωση για τους μη ενοίκους του ξενοδοχείου) • Φιλοξενία αθλητικών ομάδων και διοργανώσεων σε παιδικό επίπεδο • Προγράμματα άσκησης και άθλησης (personal training, yoga, κτλ.)
6. Επαφή με τη φύση και τον τόπο	<ul style="list-style-type: none"> • Κέντρο ενημέρωσης / μουσείο φυσικής ιστορίας • Μικρά καταστήματα με τοπικά προϊόντα* • Εισιτήρια και κάρτες εισόδου για τις νέες, σχεδιαζόμενες εγκαταστάσεις (παρατηρητήρια πουλιών, μικρή φάρμα οικόσιτων ζώων, κέντρο ιππασίας στη φύση)
7. Πεζοπορία & περίπατοι	<ul style="list-style-type: none"> • Καταστήματα ενοικίασης και πώλησης ειδών πεζοπορίας*

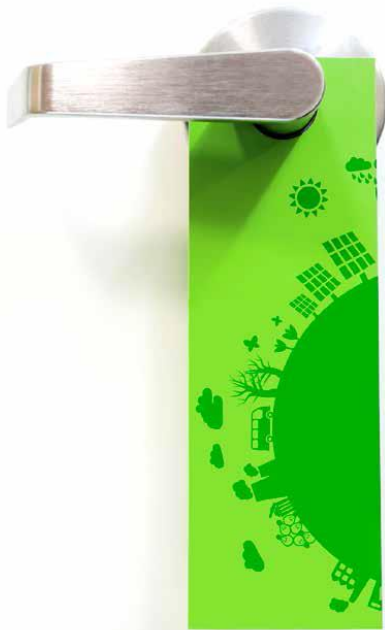
* Δυνατότητα ίδιας εκμετάλλευσης ή μίσθωσης

7.8.2. Ενδεικτικά κέντρα εσόδων ανά τομέα (συνέχεια)

Τομείς	Ενδεικτικά κέντρα εσόδων ανά τομέα
8. Οικογένειες & παιδιά	<ul style="list-style-type: none"> • Ανοιχτή και κλειστή παιδική πισίνα (χρέωση για τους μη ενοίκους του ξενοδοχείου) • Παιδική χαρά και αντίστοιχες ανοιχτές εγκαταστάσεις διασκέδασης για παιδιά (χρέωση για τους μη ενοίκους του ξενοδοχείου) • Χώροι άθλησης ειδικά για παιδιά (mini football, mini golf, διαδρομές για ποδήλατο, κτλ.) • Πάρκο περιπέτειας για παιδιά (στο πλαίσιο του ευρύτερου πάρκου περιπέτειας) • Κλειστός χώρος απασχόλησης παιδιών / παιδότοπος εντός του ξενοδοχείου (χρέωση για τους μη ενοίκους του ξενοδοχείου)
9. Διαμονή	<ul style="list-style-type: none"> • Ξενοδοχειακή μονάδα • Camping με θέσεις για τροχόσπιτα και έτοιμα καταλύματα (π.χ. ξύλινες καμπίνες, μόνιμες σκηνές) • Chalet κορυφής • Ορειβατικά καταφύγια
10. Σπα & ευεξία	<ul style="list-style-type: none"> • Εγκαταστάσεις spa & wellness εντός του ξενοδοχείου (σάουνα, χαμάμ, τζακούζι, treatment rooms για μασάζ, κομμωτήριο, μανικιούρ / πεντικιούρ, κτλ.) • Ανοιχτή και κλειστή πισίνα - αναφέρθηκε ήδη στον τομέα της «άσκησης & άθλησης» (χρέωση για τους μη ενοίκους του ξενοδοχείου)
11. Γαστρονομία & διασκέδαση	<ul style="list-style-type: none"> • Εστιατόρια (ξενοδοχείο και chalet)* • Χώροι γρήγορης εστίασης* • Café – bar (ξενοδοχείο, lift bar και chalet)*
12. Πολιτισμός & κουλτούρα	<ul style="list-style-type: none"> • Πολιτιστικές εκδηλώσεις και δρώμενα στο θεατράκι του ορεινού θέρετρου (π.χ. φεστιβάλ, συναυλίες, θεατρικές παραστάσεις) • Οργανωμένες ημερήσιες επισκέψεις / εξορμήσεις σε σημεία πολιτιστικού ενδιαφέροντος της ευρύτερης περιοχής (Βεργίνα, Σχολή του Αριστοτέλη, κτλ) • Μαθήματα γνωριμίας με την ιστορία, τη φιλοσοφία και τα αρχαία ελληνικά
Συμπληρωματικές υποδομές	<ul style="list-style-type: none"> • Εισιτήρια στάθμευσης / εισόδου • Έσοδα από διαφημιστικές πινακίδες και λοιπές εκδηλώσεις στη βάση του χιονοδρομικού κέντρου

* Δυνατότητα ίδιας εκμετάλλευσης ή μίσθωσης

Ξενοδοχειακή μονάδα Βέρμιον



7.9. Στρατηγική τοποθέτηση

Στοχευόμενες
τουριστικές
αγορές



- Πολιτισμός
- Φύση & δραστηριότητες
- Γαστρονομία & οινοποισία
- City break
- MICE

Στοχευόμενο
κοινό



- Άνθρωποι όλων των ηλικιών και οικογένειες που αναζητούν νέες ταξιδιωτικές εμπειρίες με εστίαση σε φυσιολάτρες, τουρίστες περιπέτειας, ορεινούς ποδηλάτες, τουρίστες πολιτιστικού τουρισμού και γαστροτουρίστες
- Εταιρίες και οργανισμοί που δραστηριοποιούνται στους τομείς της υγείας, της επιστήμης και της τεχνολογίας και ενδιαφέρονται να οργανώσουν συνέδρια μικρού ή/και μεσαίου μεγέθους
- Τοπική κοινωνία (έμφαση στην εστίαση και στην οργάνωση εκδηλώσεων)

Κατηγορία
ξενοδοχείου



- Boutique ξενοδοχείο superior 4* / standard 5*
- Ξενοδοχειακή μονάδα με εστίαση στην επαφή με τη φύση, τη χαλάρωση και την ευεξία

Κατηγορία
ξενοδοχείου



- Ελλάδα
- Βαλκάνια και Τουρκία
- Ώριμες τουριστικές αγορές (Ηνωμένο Βασίλειο, Σκανδιναβία, Ιταλία, Γερμανία, Γαλλία)

7.10. Ενδεικτικό πλάνο ανάπτυξης και επενδύσεις

Στην υφιστάμενη πρόταση ανάπτυξης και αξιοποίησης της ξενοδοχειακής μονάδας έχει συνυπολογισθεί και η γεινιάζουσα έκταση συνολικής επιφάνειας 5 στρεμμάτων (συντελεστής δόμησης: 0,2) που έχει παραχωρηθεί στην Εταιρεία Τουριστικής Ανάπτυξης με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Νάουσας και σύμφωνα με τη Διοίκηση του Δήμου Νάουσας αναμένεται να παραχωρηθεί στους πιθανούς ενδιαφερόμενους επενδυτές. Ωστόσο, για την εκμετάλλευση της προαναφερθείσας έκτασης απαιτείται έγκριση περιβαλλοντικής άδειας από την αρμόδια Διεύθυνση της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.



Boutique
ξενοδοχειακή
μονάδα
superior 4* /
standard 5*

Υφιστάμενοι χώροι

Εσωτερικοί χώροι

- 50 δωμάτια επιπέδου superior 4* / standard 5* με επιφάνεια 25-30 τ.μ., εκ των οποίων 1-2 θα είναι πολυτελείς σουίτες με επιφάνεια άνω των 40 τ.μ.
- Αναβάθμιση και ανακαίνιση του υφιστάμενου σαλονιού υποδοχής (reception desk και lobby)
- Εστίαση & διασκέδαση (αναβάθμιση και ανακαίνιση των υφιστάμενων εσωτερικών χώρων του εστιατορίου και του bar)
- Αναβάθμιση και ανακαίνιση της υφιστάμενης αίθουσας πολλαπλών χρήσεων για την οργάνωση συνεδρίων μικρού μεγέθους και εκδηλώσεων (γάμοι, δεξιώσεις, κτλ.)

Λοιπές εγκαταστάσεις / εξωτερικοί χώροι

- Αναβάθμιση και ανακαίνιση των υφιστάμενων εξωτερικών χώρων εστίασης (εστιατόριο, καφετέρια και «Πέτρινο»)
- Αναβάθμιση του ιδιωτικού πάρκινγκ
- Δημιουργία κατάλληλων υποδομών για παιδιά (παιδότοπος, παιδική χαρά, κτλ.)
- Κατάλληλες υποδομές πρόσβασης και σύνδεσης του ξενοδοχείου με τις αθλητικές εγκαταστάσεις της γύρω περιοχής

Νέα επέκταση (5.000 τ.μ. με συντελεστή δόμησης 0,2)

- Spa & beauty center με εσωτερική θερμαινόμενη πισίνα (συμπεριλαμβανομένης και παιδικής) και 1 πλήρως εξοπλισμένο γυμναστήριο (fitness center) με εξωτερική θέα (~500 τμ)
- 15 πολυτελή, ευρύχωρα και επιπλωμένα δωμάτια / deluxe guest rooms με επιφάνεια 25-30 τ.μ. (~500 τ.μ.)

7.11. Στόχοι λειτουργικής απόδοσης

Οι παρακάτω ενδεικτικοί δείκτες απόδοσης της ξενοδοχειακής μονάδας Βέρμιον αποτελούν μία αποτύπωση της εκτιμώμενης βέλτιστης δυνατής απόδοσης, σε όρους λειτουργικής κερδοφορίας, της ξενοδοχειακής μονάδας λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και τα παρελθοντικά οικονομικά της στοιχεία (ιδιαίτερη έμφαση και σημαντικά κέντρα εσόδων από την εστίαση, στόχευση σε μικρά συνέδρια, επαγγελματικές συναντήσεις και εκδηλώσεις).

Δείκτες	Ξενοδοχειακή μονάδα Βέρμιον		
Αριθμός δωματίων	65		
Ημέρες λειτουργίας	365		
Μέση πληρότητα (Occupancy Rate)	55% - 65%		
Μέση τιμή δωματίου (ADR)	€65 - €70		
Μέσο έσοδο ανά διαθέσιμο δωμάτιο (RevPAR)	€35 - €45		
	Ανά δωμάτιο (σε χιλ. €)	Ανά διανυκτέρευση (σε €)	% επί των εσόδων
Έσοδα δωματίων	12 – 16	65 – 70	49% - 50%
Έσοδα εστίασης (F&B)	12 – 16	60 – 65	49% - 50%
Λοιπά έσοδα	0,2 – 0,3	1 – 2	1% - 2%
Σύνολο εσόδων	24 – 33	125 - 140	100%
Κόστος μισθοδοσίας	9 – 10	40 – 45	30% - 35%
Κόστος αναλώσεων	4 – 6	23 – 25	17% - 18%
Κόστος συντήρησης	0,4 – 0,5	2 – 3	1% - 2%
Κόστος ενέργειας	1 – 2	8 – 9	6% - 7%
Κόστος μάρκετινγκ & πωλήσεων	1 – 2	7 – 8	6% - 7%
Λοιπά κόστη	3 – 4	16 – 18	12% - 13%
Σύνολο κόστους	19 – 25	95 – 105	70% - 80%
Gross Operating Profit (GOP)	5 – 9	30 – 35	20% - 25%

8. Χρηματοοικονομικές προβλέψεις



Ορεινό θέρετρο «3-5 Πηγάδια»



8.1. Ενδεικτικό πλάνο επένδυσης – αναβάθμιση / ανακαίνιση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων

Με βάση το ενδεικτικό πλάνο επένδυσης που αναπτύχθηκε, εκτιμάται ότι το συνολικό κόστος αναβάθμισης και ανακαίνισης των υφιστάμενων εγκαταστάσεων του ορεινού θέρετρου θα ανέλθει στα επίπεδα των €5.230.149 χωρίς ΦΠΑ, ενώ οι προβλεπόμενες επενδύσεις αναμένεται να υλοποιηθούν σε χρονικό ορίζοντα 12 μηνών.

Αναβάθμιση / ανακαίνιση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων

Επενδυτικό πλάνο ορεινού θέρετρου - αναβάθμιση / ανακαίνιση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων

#	Κατηγορία επενδύσεων	Μονάδα	Τιμή μονάδας	Κόστος ανά μονάδα	Κόστος επένδυσης (€)
1.1.	Επισκευές & βελτιώσεις εγκαταστάσεων χιονοδρομίας (αναβατήρες, πίστες)				2.640.000
	Αντικατάσταση του σταθερού διθέσιου αναβατήρα	Μέτρα	1.500	1.200	1.800.000
	Αντικατάσταση του συρόμενου αναβατήρα Νο.4	Μέτρα	750	500	375.000
	Αναβάθμιση των υπόλοιπων συρόμενων αναβατήρων	Μέτρα	2.005	200	361.000
	Διαπλάτυνση των πιστών Παράδεισος, Αριστοτέλης και Φίλιππος	Μέτρα	6.400	10	64.000
1.2.	Ξενοδοχειακή μονάδα 3-5 Πηγάδια	Δωμάτια	32	40.000	1.280.000
1.3.	Καταφύγιο Β	Τετραγωνικά μέτρα	1.071	400	428.576
1.4.	Καταφύγιο Α	Τετραγωνικά μέτρα	273	200	54.666
1.5.	Chalet κορυφής	Τετραγωνικά μέτρα	278	400	111.168
1.6.	Lift bar & καντίνα	Τετραγωνικά μέτρα	173	300	52.035
1.7.	Ορειβατικά καταφύγια				30.000
1.8.	Υφιστάμενα καταστήματα	Τετραγωνικά μέτρα	174	50	8.704
1.9.	Χώροι στάθμευσης	Τετραγωνικά μέτρα	16.000	15	240.000
1.10.	Υποστηρικτικές υποδομές				385.000
	Βελτίωση οδικού δικτύου από Νάουσα				75.000
	Διάνοξη μονοπατιών	Μέτρα	20.000	5	100.000
	Λοιπές υποδομές (π.χ. εξωτερικοί χώροι, φωτισμός, σήμανση, αποχετευτικό δίκτυο, χώροι υγιεινής, κτλ.)				210.000
Σύνολο κόστος επένδυσης					5.230.149

8.2. Ενδεικτικό πλάνο επένδυσης – δημιουργία νέων εγκαταστάσεων

Επιπλέον, με βάση το προβλεπόμενο πλάνο επένδυσης εκτιμάται ότι το συνολικό κόστος δημιουργίας των νέων σχεδιαζόμενων εγκαταστάσεων θα ανέλθει στα επίπεδα των €2.425.500 χωρίς ΦΠΑ, ενώ οι νέες σχεδιαζόμενες εγκαταστάσεις εκτιμάται ότι θα υλοποιηθούν και αυτές σε χρονικό ορίζοντα 12 μηνών.

Επενδυτικό πλάνο ορεινού θέρετρου – δημιουργία νέων εγκαταστάσεων & εξοπλισμός

#	Κατηγορία επενδύσεων	Μονάδα	Τιμή μονάδας	Κόστος ανά μονάδα	κόστος επένδυσης (€)
2.1.	Επέκταση χώρων εστίασης και φιλοξενίας επισκεπτών (π.χ. lift bar)	Τετραγωνικά μέτρα	500	500	250.000
2.2.	Κατασκήνωση με ημι-μόνιμες κατασκευές τύπου π.χ. γιοούρτ, σκηνές κάμπινγκ, ξύλινες καμπίνες, κτλ.	Δωμάτια	70	12.000	840.000
2.3.	Πάρκο ορεινής ποδηλασίας				50.000
2.4.	Πάρκο περιπέτειας				200.000
2.5.	Εγκαταστάσεις αεραθλημάτων	Τετραγωνικά μέτρα	500	200	20.000
2.6.	Υπαίθριοι αθλητικοί χώροι - γήπεδα	Τετραγωνικά μέτρα	1.500	80	120.000
2.7.	Φάρμα & κέντρο ιππασίας	Τετραγωνικά μέτρα	500	200	100.000
2.8.	Παρατηρητήρια πουλιών και άστρων	Τετραγωνικά μέτρα	150	50	7.500
2.9.	Νέα καταστήματα με τοπικά είδη, παραδοσιακά προϊόντα, κτλ.	Τετραγωνικά μέτρα	250	150	37.500
2.10.	Υπαίθριο θεατράκι	Τετραγωνικά μέτρα	150	150	22.500
2.11.	Παγοδρόμιο	Τετραγωνικά μέτρα	300	260	78.000
2.12.	Εξωτερική πισίνα (διαστάσεων 10x25)	Τετραγωνικά μέτρα	250	600	150.000
2.13.	Pool bar	Τετραγωνικά μέτρα	50	200	10.000
2.14.	Εξωτερικοί χώροι για παιδιά				40.000
	Εξωτερική παιδική χαρά	Τετραγωνικά μέτρα	200	80	16.000
	Χώροι άθλησης για παιδιά	Τετραγωνικά μέτρα	300	80	24.000
2.15.	Εξοπλισμός ορεινού θέρετρου (π.χ. χιονοστρωτήρες, snowcats, εξοπλισμός συντήρησης, οχήματα, κτλ.)				500.000
Σύνολο κόστος επένδυσης					2.425.500

8.3. Συνολικό κόστος ενδεικτικού πλάνου επένδυσης & χρηματοδότηση

Με βάση το ενδεικτικό πλάνο επένδυσης που αναπτύχθηκε, εκτιμάται ότι το συνολικό κόστος για την αναβάθμιση και τον εκσυγχρονισμό του ορεινού θέρετρου 3-5 Πηγάδια θα ανέλθει στα επίπεδα των €8.038.431 χωρίς ΦΠΑ, ενώ αναμένεται να ξεκινήσει κανονικά τη λειτουργία του τον Ιανουάριο του 1^{ου} έτος από την έναρξη της επένδυσης.

Παραδοχή υλοποίησης επενδύσεων

- ❖ Βάσει των πληροφοριών που έχουν δοθεί από το Δήμο Νάουσας, έχει γίνει η παραδοχή ότι οι προβλεπόμενες επενδύσεις της προμελέτης σκοπιμότητας του ορεινού θέρετρου 3-5 Πηγάδια μπορούν να υλοποιηθούν, αν και η παραχωρούμενη έκταση προς εκμετάλλευση / αξιοποίηση αποτελεί δασική έκταση (ως προς τη χρήση και διέπεται από τη δασική νομοθεσία) και βρίσκεται εντός των ορίων NATURA. Με βάση την πληροφόρηση που έχει ληφθεί από τον Δήμο Νάουσας οι δυνατότητες επέκτασης και εκσυγχρονισμού της ξενοδοχειακής μονάδας και των υπόλοιπων κτιριακών εγκαταστάσεων του Χ/Κ, που καθορίζουν την μέγιστη μελλοντική εκμετάλλευση, ορίζονται με βάση τη διαδικασία δόμησης στις εκτός σχεδίου περιοχές και ειδικότερα με την νομοθεσία περί τουριστικών εγκαταστάσεων δια της υποβολής όλων των προβλεπόμενων μελετών, δικαιολογητικών και εγκρίσεων των αρμοδίων φορέων (πχ. Δασαρχείο, ΤΟΕΒ, Αρχαιολογία, κτλ.) και της αντίστοιχης μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων για την συγκεκριμένη περιοχή (NATURA) στην αρμόδια υπηρεσία του ΕΟΤ και στην συνέχεια την υποβολή των εγκεκριμένων μελετών στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης για έκδοση της αντίστοιχης άδειας επέκτασης, εκσυγχρονισμού, κτλ.

Κόστος επένδυσης

- ❖ Για την υλοποίηση της επένδυσης έχει γίνει η παραδοχή ότι θα απαιτηθεί 1 έτος, οπότε το ορεινό θέρετρο θα ξεκινήσει τη λειτουργία του το 1^ο έτος από την έναρξη της επένδυσης. Για τους σκοπούς της παρούσας μελέτης σκοπιμότητας, η χρονική περίοδος λειτουργίας / παραχώρησης του ορεινού θέρετρου υπολογίστηκε σε 30 έτη, οπότε ο συνολικός χρονικός ορίζοντας της επένδυσης φτάνει τα 31 έτη (1 έτος κατασκευής + 30 έτη λειτουργίας / παραχώρησης).
- ❖ Κόστος κατασκευής και ανακαινίσεων χωρίς ΦΠΑ: €7.655.649
- ❖ Κονδύλι για πιθανή υποεκτίμηση του κατασκευαστικού κόστους: €382.782 (5% του συνολικού κόστους κατασκευής και ανακαινίσεων)
- ❖ Συνολικό κόστος επένδυσης χωρίς ΦΠΑ: €8.038.431
- ❖ Ο συντελεστής ΦΠΑ του κόστους κατασκευής ανέρχεται σε 24% και το συνολικό ποσό ΦΠΑ υπολογίζεται σε €1.929.224
- ❖ Έχει γίνει η παραδοχή ότι η Εταιρεία μπορεί είτε να μεταφέρει το ποσό του ΦΠΑ εισρών στην επόμενη φορολογική περίοδο προς συμψηφισμό είτε να υποβάλλει αίτημα επιστροφής για το εν λόγω ποσό. Στη δεύτερη περίπτωση, υπάρχει η δυνατότητα συμψηφισμού με άλλες φορολογικές επιβαρύνσεις / υποχρεώσεις της Εταιρείας.
- ❖ Συνολικό κόστος επένδυσης με ΦΠΑ: €9.967.655

Χρηματοδότηση επένδυσης

- ❖ Η χρηματοδότηση της επένδυσης αναμένεται να υλοποιηθεί κατά 100% με ίδια κεφάλαια.

Πληθωρισμός

- ❖ Με βάση τον Economist Intelligence Unit έχουν προβλεφθεί τα παρακάτω επίπεδα πληθωρισμού των τιμών για την περίοδο έτος 1-έτος 4

	Έτος 1	Έτος 2	Έτος 3	Έτος 4
Πληθωρισμός	0,0%	1,3%	1,5%	1,5%

- ❖ Από το έτος 4 και έπειτα, έχει προβλεφθεί ένα επίπεδο πληθωρισμού της τάξεως του 1,5%

8.4. Επισκεψιμότητα ορεινού θέρετρου

Με την προϋπόθεση της υλοποίησης των σχεδιαζόμενων επενδύσεων που αναμένεται να ενισχύσουν σημαντικά το προφίλ και την επισκεψιμότητα του ορεινού θέρετρου και να επιμηκύνουν σημαντικά την τουριστική του σεζόν, το ορεινό θέρετρο εκτιμάται ότι θα έχει τη δυνατότητα να προσελκύσει περίπου 167 χιλ. επισκέψεις στο 1^ο έτος λειτουργίας και σταδιακά να ξεπεράσει τις 200 χιλ. επισκέψεις στο 5^ο έτος λειτουργίας.

- ❖ Το χιονοδρομικό κέντρο αναμένεται να λειτουργήσει όλο το έτος (365 ημέρες) και στο σχετικό διάστημα προβλέπονται 252 ημέρες με χαμηλή επισκεψιμότητα (καθημερινές - 50 επισκέψεις ανά ημέρα) και 113 ημέρες με υψηλή επισκεψιμότητα (σαββατοκύριακα και αργίες - 500 επισκέψεις ανά ημέρα).
- ❖ Παράλληλα με τις επισκέψεις ημέρας, έχει προβλεφθεί και ένας αριθμός επισκέψεων ανά βασικό τομέα δραστηριότητας (χιονοδρομία, πάρκο ορεινής ποδηλασίας, πάρκο περιπέτειας, πεζοπορία & ορειβασία) λαμβάνοντας υπόψη την προβλεπόμενη περίοδο λειτουργίας του κάθε τομέα
 - Χιονοδρομία: Δεκέμβριος – Φεβρουάριος (90 ημέρες)
 - Πάρκο ορεινής ποδηλασίας: Απρίλιος – Οκτώβριος (214 ημέρες)
 - Πάρκο περιπέτειας: όλο το έτος (365 ημέρες)
 - Πεζοπορία & ορειβασία: Φεβρουάριος – Νοέμβριος (303 ημέρες)

Επισκέψεις ανά τομέα	Έτος 0	Έτος 1	Έτος 2	Έτος 3	Έτος 4	Έτος 5	Έτος 6	Έτος 7 – Έτος 30
Χιονοδρομία	0	40.000	42.000	43.260	44.125	44.566	44.566	
<i>μεταβολή %</i>		0%	5%	3%	2%	1%	0%	0% ανά έτος μέχρι το έτος 30
<i>επισκέψεις ανά ημέρα</i>		444	467	481	490	495	495	
Πάρκο ορεινής ποδηλασίας	0	10.000	13.000	19.500	20.085	20.487	20.896	
<i>μεταβολή %</i>		-50%	30%	50%	3%	2%	2%	2% ανά έτος μέχρι το έτος 30
<i>επισκέψεις ανά ημέρα</i>		47	61	91	94	96	98	
Πάρκο περιπέτειας	0	32.000	40.000	40.800	41.616	42.448	43.297	
<i>μεταβολή %</i>		-20%	25%	2%	2%	2%	2%	2% ανά έτος μέχρι το έτος 30
<i>επισκέψεις ανά ημέρα</i>		88	110	112	114	116	119	
Πεζοπορία & ορειβασία	0	16.000	20.000	20.400	20.808	21.224	21.649	
<i>μεταβολή %</i>		-20%	25%	2%	2%	2%	2%	2% ανά έτος μέχρι το έτος 30
<i>επισκέψεις ανά ημέρα</i>		53	66	67	69	70	71	
Επισκέπτες ημέρας - καθημερινές	0	12.600	12.852	13.109	13.371	13.639	13.911	
<i>μεταβολή %</i>		0%	2%	2%	2%	2%	2%	2% ανά έτος μέχρι το έτος 30
Επισκέπτες ημέρας - ΣΚ & αργίες	0	56.500	57.630	58.783	59.958	61.157	62.381	
<i>μεταβολή %</i>		0%	2%	2%	2%	2%	2%	2% ανά έτος μέχρι το έτος 30
Σύνολο	0	167.100	185.482	195.852	199.964	203.522	206.701	

8.5. Λειτουργικά έσοδα – έσοδα από δωμάτια

Με βάση συγκριτικά στοιχεία, η ξενοδοχειακή μονάδα εκτιμάται ότι μπορεί να επιτύχει ένα ADR της τάξεως των €70 το 1^ο έτος λειτουργίας της, ενώ η πληρότητα αναμένεται να κυμανθεί στα επίπεδα του 50% το 1^ο έτος λειτουργίας και να αυξηθεί σταδιακά στο 65% το 4^ο έτος λειτουργίας, δεδομένου του σχετικά μικρού αριθμού δωματίων (32 δωμάτια) της ξενοδοχειακής μονάδας. Αντίστοιχα, τα δωμάτια της κατασκήνωσης / camping εκτιμάται ότι μπορούν να επιτύχουν ένα ADR της τάξεως των €55 το 1^ο έτος λειτουργίας της, ενώ η πληρότητα αναμένεται να κυμανθεί στα επίπεδα του 40% το 1^ο έτος λειτουργίας και να αυξηθεί σταδιακά στο 55% το 4^ο έτος λειτουργίας.

Έσοδα από δωμάτια

- ❖ Τα λοιπά έσοδα του ξενοδοχείου εκτιμώνται σε περίπου 3% των συνολικών εσόδων δεδομένου ότι η ξενοδοχειακή μονάδα αναμένεται να εμφανίσει σημαντικά έσοδα από την εκμετάλλευση των σχεδιαζόμενων χώρων και εγκαταστάσεων (spa & wellness center, fitness center, κτλ.).

Έσοδα από δωμάτια	Έτος 0	Έτος 1	Έτος 2	Έτος 3	Έτος 4	Έτος 5	Έτος 6	Έτος 7 – Έτος 30
Ξενοδοχείο								
Δωμάτια	32	32	32	32	32	32	32	32
Ημέρες Λειτουργίας	0	365	365	365	365	365	365	365
Πληρότητα	50,0%	50,0%	55,0%	60,0%	65,0%	65,0%	65,0%	σταθερή στο 65%
% μεταβολή		0,0%	5,0%	5,0%	5,0%	0,0%	0,0%	
ADR	70,0	70,0	73,5	77,2	81,0	85,1	86,8	2% ανά έτος μέχρι το έτος 30
% μεταβολή		0,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	2,0%	
Room Nights	0	5.840	6.424	7.008	7.592	7.592	7.592	7.592
Camping								
Δωμάτια	70	70	70	70	70	70	70	70
Ημέρες Λειτουργίας	0	365	365	365	365	365	365	365
Πληρότητα	40,0%	40,0%	45,0%	50,0%	55,0%	55,0%	55,0%	σταθερή στο 55%
% μεταβολή		0,0%	5,0%	5,0%	5,0%	0,0%	0,0%	
ADR	55,0	55,0	57,8	60,6	63,7	66,9	70,2	5% ανά έτος μέχρι το έτος 30
% μεταβολή		0,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
Room Nights	0	10.220	11.498	12.775	14.053	14.053	14.053	14.053



8.6. Λειτουργικά έσοδα – έσοδα από εστίαση

Με βάση το ενδεικτικό πλάνο επένδυσης και εκμετάλλευσης που αναπτύχθηκε, εκτιμάται ότι με βάση τον σημαντικό αριθμό χώρων και εγκαταστάσεων εστίασης που έχουν προβλεφθεί (εστιατόριο και bar ξενοδοχείου, εστιατόριο και bar chalet κορυφής, εστιατόριο και bar καταφυγίου, υπαίθριοι χώροι εστίασης) τα έσοδα από την εστίαση αναμένεται να προσεγγίσουν τα €2,3 εκατ. από το 1^ο έτος λειτουργίας του ορεινού θέρετρου.

Έσοδα από εστίαση (F&B)

- ❖ Οι μέσες τιμές αποδείξεων ακολουθούν τις προβλέψεις του πληθωρισμού
- ❖ Το σύνολο των καθημερινών ανέρχονται σε 252 ημέρες ανά έτος και τα σαββατοκύριακα-αργίες σε 113 ημέρες ανά έτος.

Εστιατόριο ξενοδοχείου		Εστιατόριο chalet κορυφής		Εστιατόριο καταφυγίου		Υπαίθριοι χώροι (καντίνα, lift, κτλ.)	
Χώρος σάλας (τ.μ.)	311	Χώρος σάλας (τ.μ.)	89	Χώρος σάλας (τ.μ.)	116	Υπαίθριοι χώροι (τ.μ.)	148
Κάθισμα ανά τμ	1,5	Κάθισμα ανά τμ	1,5	Κάθισμα ανά τμ	1,0	Κάθισμα ανά τμ	1,0
Αριθμός καθισμάτων	207	Αριθμός καθισμάτων	59	Αριθμός καθισμάτων	116	Αριθμός καθισμάτων	148
Αριθμός γεμισμάτων καθημερινές	0,5	Αριθμός γεμισμάτων καθημερινές	0,5	Αριθμός γεμισμάτων καθημερινές	0,5	Αριθμός γεμισμάτων καθημερινές	1,0
Αριθμός γεμισμάτων ΣΚ και αργίες	1,2	Αριθμός γεμισμάτων ΣΚ και αργίες	1,2	Αριθμός γεμισμάτων ΣΚ και αργίες	2,0	Αριθμός γεμισμάτων ΣΚ και αργίες	4,0
Μέση απόδειξη - καθημερινές (€)	10,0	Μέση απόδειξη - καθημερινές (€)	10,0	Μέση απόδειξη - καθημερινές (€)	4,0	Μέση απόδειξη - καθημερινές (€)	3,0
Μέση απόδειξη - ΣΚ και αργίες (€)	15,0	Μέση απόδειξη - ΣΚ και αργίες (€)	15,0	Μέση απόδειξη - ΣΚ και αργίες (€)	8,0	Μέση απόδειξη - ΣΚ και αργίες (€)	6,0

Bar ξενοδοχείου		Bar chalet κορυφής		Bar καταφυγίου	
Χώρος bar (τ.μ.)	80	Χώρος bar (τ.μ.)	100	Χώρος bar (τ.μ.)	100
Κάθισμα ανά τμ	1,0	Κάθισμα ανά τμ	1,0	Κάθισμα ανά τμ	1,0
Αριθμός καθισμάτων	80	Αριθμός καθισμάτων	100	Αριθμός καθισμάτων	100
Αριθμός γεμισμάτων καθημερινές	0,5	Αριθμός γεμισμάτων καθημερινές	0,5	Αριθμός γεμισμάτων καθημερινές	0,5
Αριθμός γεμισμάτων ΣΚ και αργίες	2,0	Αριθμός γεμισμάτων ΣΚ και αργίες	2,0	Αριθμός γεμισμάτων ΣΚ και αργίες	2,0
Μέση απόδειξη - καθημερινές (€)	4,0	Μέση απόδειξη - καθημερινές (€)	4,0	Μέση απόδειξη - καθημερινές (€)	4,0
Μέση απόδειξη - ΣΚ και αργίες (€)	8,0	Μέση απόδειξη - ΣΚ και αργίες (€)	8,0	Μέση απόδειξη - ΣΚ και αργίες (€)	8,0



8.7. Λειτουργικά έσοδα – έσοδα από λοιπά κέντρα εσόδων

Με βάση το ενδεικτικό πλάνο επένδυσης και εκμετάλλευσης που αναπτύχθηκε, το οποίο αναμένεται να δημιουργήσει ένα σημαντικό αριθμό λοιπών κέντρων εσόδων για το ορεινό θέρετρο (π.χ. χιονοδρομία, παγοδρόμιο, πάρκο ορεινής ποδηλασίας, πάρκο περιπέτειας, κτλ.), εκτιμάται ότι τα λοιπά έσοδα θα προσεγγίσουν επίπεδα των €1,5 εκατ. από το 1ο έτος λειτουργίας του ορεινού θέρετρου.

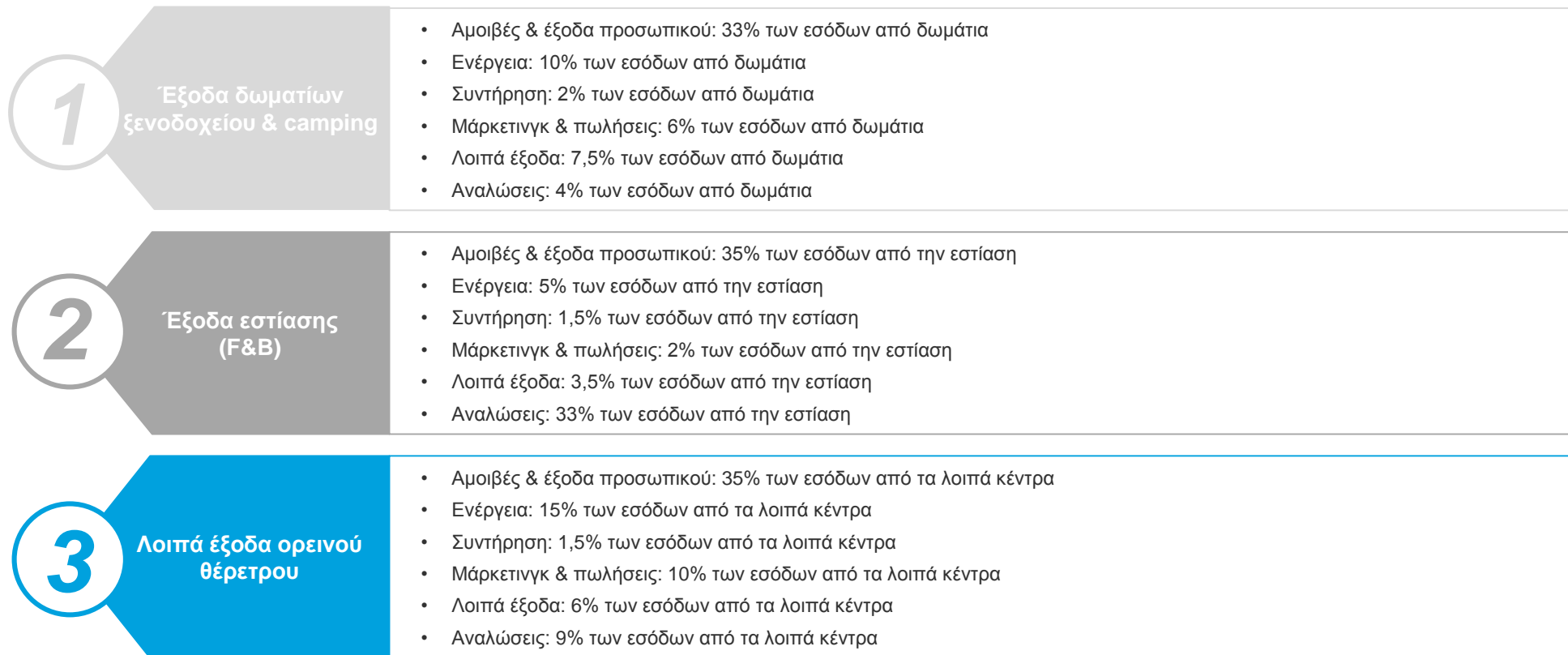
Έσοδα από λοιπά κέντρα εσόδων

- ❖ Με βάση τις εκτιμήσεις για τον αριθμό των επισκέψεων στο ορεινό θέρετρο, έχει γίνει μία σειρά παραδοχών αναφορικά με το **μέσο έσοδο ανά επίσκεψη** στα σχεδιαζόμενα κέντρα εσόδων του ορεινού θέρετρου, το οποίο ακολουθεί τις προβλέψεις του πληθωρισμού. Πιο συγκεκριμένα:
 - **Χιονοδρομία:** €13
 - **Πάρκο ορεινής ποδηλασίας:** €8
 - **Πάρκο περιπέτειας:** €15
 - **Ορειβασία & πεζοπορία:** €5
 - **Παγοδρόμιο** (περίοδος λειτουργίας Δεκέμβριος – Φεβρουάριος):
 - €5 τις καθημερινές – 15% των επισκεπτών τις καθημερινές θα επισκεφθεί το παγοδρόμιο
 - €10 τα ΣΚ & αργίες – 25% των επισκεπτών ημέρας τα ΣΚ και τις αργίες θα επισκεφθεί το παγοδρόμιο
 - **Ιππασία** (περίοδος λειτουργίας Μάρτιος – Οκτώβριος):
 - €5 τις καθημερινές – 15% των επισκεπτών ημέρας τις καθημερινές θα κάνει ιππασία
 - €10 τα ΣΚ & αργίες – 25% των επισκεπτών ημέρας τα ΣΚ και τις αργίες θα κάνει ιππασία
 - **Πισίνα** (περίοδος λειτουργίας Ιούνιος – Αύγουστος):
 - €3 τις καθημερινές – 15% των επισκεπτών ημέρας τις καθημερινές θα επισκεφθεί την πισίνα
 - €7 τα ΣΚ & αργίες – 25% των επισκεπτών ημέρας τα ΣΚ και τις αργίες θα επισκεφθεί την πισίνα
 - **Ενοίκια:** €10 ανά τ.μ., παραχώρησης των καταστημάτων για 12 μήνες
 - **Χορηγίες:** 10 το 1^ο έτος λειτουργίας, 12 το 2^ο έτος λειτουργίας, 15 το 3^ο έτος λειτουργίας, 18 το 4^ο έτος λειτουργίας και 20 ανά έτος από το 5^ο έτος λειτουργίας και έπειτα με μέσο έσοδο τις €5.000 ανά χορηγία, το οποίο αυξάνεται κατά 5% από το Έτος 2 έως και το Έτος 4 και παραμένει σταθερό από εκεί και έπειτα
 - **Εκδηλώσεις:** 10 το 1^ο έτος λειτουργίας, 12 το 2^ο έτος λειτουργίας, 15 το 3^ο έτος λειτουργίας, 18 το 4^ο έτος λειτουργίας και 20 ανά έτος από το 5^ο έτος λειτουργίας και έπειτα με μέσο έσοδο τις €5.000 ανά εκδήλωση, το οποίο αυξάνεται κατά 5% από το Έτος 2 έως και το Έτος 4 και παραμένει σταθερό από εκεί και έπειτα



8.8. Λειτουργικό κόστος & παραδοχές ισολογισμού

Με βάση συγκριτικά στοιχεία, εκτιμάται οι αμοιβές και τα έξοδα προσωπικού αποτελούν την σημαντικότερη κατηγορία λειτουργικού κόστους του ορεινού θέρετρου (33%-34% των συνολικών εσόδων) και ακολουθεί το κόστος ενέργειας (8%-9% των συνολικών εσόδων), ενώ τα δωμάτια του ξενοδοχείου και του camping αναμένεται να εμφανίσουν το υψηλότερο περιθώριο λειτουργικής κερδοφορίας σε επίπεδο EBITDA.



Ημέρες κυκλοφοριακής ταχύτητας ανά βασική κατηγορία

- ❖ Κυκλοφοριακή ταχύτητα αποθεμάτων: 5 ημέρες πωλήσεων
- ❖ Κυκλοφοριακή ταχύτητα των πελατών: 60 ημέρες πωλήσεων
- ❖ Κυκλοφοριακή ταχύτητα των προμηθευτών: 90 ημέρες κόστους πωληθέντων

Αποθεματικό ανακαινίσεων, % των συνολικών εσόδων

- ❖ Έχει προβλεφθεί η δημιουργία ενός αποθεματικού ανακαινίσεων με σκοπό την πραγματοποίηση των απαραίτητων ανακαινίσεων **ανά δεκαετία** για την διατήρηση της υψηλής ποιότητας των εγκαταστάσεων και των υποδομών του ορεινού θέρετρου.
- ❖ Το αποθεματικό ανακαινίσεων υπολογίζεται ως % των συνολικών εσόδων:
 - 0% το έτος 0, 1% το 1^ο έτος, 1,5% το 2^ο έτος και 2% ανά έτος από το 3^ο έτος και έπειτα

8.9. Αξιολόγηση απόδοσης της επένδυσης

Η αξιολόγηση της απόδοσης της επένδυσης έχει πραγματοποιηθεί με την διεθνώς αναγνωρισμένη μεθοδολογία της προεξόφλησης των ταμειακών ροών της (συγκεκριμένα των ελεύθερων ταμειακών ροών προς τους μετόχους της επένδυσης) και αντίστοιχα των δεικτών της Καθαρής Παρούσας Αξίας, του Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης και της Περιόδου Επανείσπραξης Επενδεδυμένων Ιδίων Κεφαλαίων.

- ❖ Για την αξιολόγηση της απόδοσης της επένδυσης, χρησιμοποιήθηκαν οι ελεύθερες ταμειακές ροές προς τους μετόχους (Free Cash Flow to the Equity), οι οποίες αναπαριστούν όλα τα μετρητά τα οποία είναι διαθέσιμα αφού έχουν ληφθεί υπόψη όλα τα λειτουργικά έξοδα, οι επενδύσεις σε κεφάλαιο κίνησης και σε πάγια κεφάλαιο καθώς και τα χρηματοοικονομικά έξοδα (κεφάλαιο + τόκοι). Οι ελεύθερες ταμειακές ροές προς τους μετόχους υπολογίζονται ως εξής:

Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

μείον:

Κεφαλαιακές δαπάνες

συν:

Καθαρός νέος δανεισμός

μείον:

Καθαρή αποπληρωμή χρέους

ίσον:

Ελεύθερες ταμειακές ροές προς τους μετόχους

- ❖ Η αξιολόγηση της επένδυσης έγινε προεξοφλώντας τις ελεύθερες ταμειακές ροές προς τους μετόχους για ένα συγκεκριμένο χρονικό ορίζοντα (1 έτος επένδυσης και 30 έτη λειτουργίας / παραχώρησης του ορεινού θέρετρου) χρησιμοποιώντας ένα προεξοφλητικό επιτόκιο της τάξεως του 10%, που θεωρείται μία εύλογη απόδοση για αντίστοιχες επενδύσεις.

8.11. Ισολογισμός

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται ο προβλεπόμενος ισολογισμός του ορεινού θέρετρου, με βάση τις παραδοχές της εν λόγω προμελέτης σκοπιμότητας.

σε χιλ. €	Έτος 0	Έτος 1	Έτος 2	Έτος 3	Έτος 4	Έτος 5	Έτος 6	Έτος 7	Έτος 8	Έτος 9	Έτος 10	Έτος 11	Έτος 12	Έτος 13	Έτος 14	Έτος 15	Έτος 16	Έτος 17	Έτος 18	Έτος 19	Έτος 20	Έτος 21	Έτος 22	Έτος 23	Έτος 24	Έτος 25	Έτος 26	Έτος 27	Έτος 28	Έτος 29	Έτος 30	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ																																
Πάγιο ενεργητικό	8.038	7.770	7.503	7.235	6.967	6.699	6.431	6.163	5.895	5.627	6.432	6.108	5.783	5.459	5.134	4.810	4.486	4.161	3.837	3.512	4.683	4.280	3.877	3.474	3.071	2.668	2.264	1.861	1.458	1.055	2.597	
Αποθέματα	0	65	71	76	81	83	85	87	89	92	94	96	98	101	103	106	109	112	115	118	121	124	127	131	134	138	142	146	150	154	158	
<i>ημέρες πωλήσεων</i>	0	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
Πελάτες	0	783	855	915	969	1.000	1.024	1.048	1.073	1.099	1.126	1.153	1.182	1.211	1.242	1.273	1.306	1.339	1.374	1.410	1.447	1.486	1.526	1.567	1.610	1.654	1.700	1.747	1.796	1.847	1.900	
<i>ημέρες πωλήσεων</i>	0	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	
Χρεώστες διάφοροι	0	0	265	303	338	372	389	401	413	425	438	435	449	463	478	493	509	526	543	560	579	575	594	615	636	658	681	704	729	754	781	
Απαιτήσεις φορολογίας εισοδήματος	0	0	265	303	338	372	389	401	413	425	438	435	449	463	478	493	509	526	543	560	579	575	594	615	636	658	681	704	729	754	781	
Απαίτηση από ΦΠΑ	1.929	894	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Απαιτήσεις	1.929	1.677	1.120	1.217	1.307	1.372	1.413	1.449	1.486	1.524	1.564	1.588	1.631	1.675	1.720	1.767	1.815	1.865	1.917	1.970	2.026	2.061	2.120	2.182	2.246	2.312	2.380	2.452	2.525	2.602	2.681	
Διαθέσιμα	0	1.566	3.168	4.200	5.322	6.498	7.719	8.975	10.262	11.579	11.798	13.212	14.645	16.112	17.616	19.158	20.739	22.360	24.024	25.731	25.910	27.755	29.626	31.547	33.521	35.549	37.633	39.776	41.980	44.247	44.531	
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	9.968	11.079	11.862	12.728	13.677	14.651	15.648	16.674	17.732	18.821	19.888	21.005	22.157	23.346	24.574	25.840	27.148	28.498	29.892	31.332	32.740	34.219	35.750	37.333	38.971	40.666	42.420	44.235	46.113	48.057	49.968	
ΠΑΘΗΤΙΚΟ																																
Μετοχικό κεφάλαιο	9.968	9.968	9.968	9.968	9.968	9.968	9.968	9.968	9.968	9.968	9.968	9.968	9.968	9.968	9.968	9.968	9.968	9.968	9.968	9.968	9.968	9.968	9.968	9.968	9.968	9.968	9.968	9.968	9.968	9.968	9.968	9.968
Αποτελέσματα εις νέο	0	616	1.289	2.011	2.774	3.541	4.296	5.042	5.779	6.509	7.196	7.880	8.564	9.333	10.540	11.787	13.074	14.402	15.774	17.191	18.598	20.053	21.558	23.115	24.726	26.393	28.117	29.902	31.749	33.661	35.568	
Αποθεματικά	0	32	100	206	352	538	765	1.030	1.334	1.677	2.055	2.470	2.921	3.323	3.323	3.323	3.323	3.323	3.323	3.323	3.323	3.323	3.323	3.323	3.323	3.323	3.323	3.323	3.323	3.323	3.323	
Ίδια Κεφάλαια	9.968	10.616	11.357	12.184	13.094	14.047	15.028	16.039	17.081	18.154	19.219	20.318	21.452	22.623	23.831	25.077	26.364	27.693	29.064	30.481	31.888	33.343	34.848	36.405	38.016	39.683	41.407	43.192	45.039	46.951	48.858	
Προμηθευτές	0	198	202	206	211	215	218	222	226	230	233	237	241	246	250	254	258	263	267	272	277	282	287	292	297	302	308	313	319	325	331	
<i>ημέρες κόστους πωληθέντων</i>	0	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	0	265	303	338	372	389	401	413	425	438	435	449	463	478	493	509	526	543	560	579	575	594	615	636	658	681	704	729	754	781	779	
Μη τραπεζικές υποχρεώσεις	0	463	504	544	583	604	619	635	651	668	669	686	705	724	743	763	784	806	828	851	852	876	902	928	955	983	1.012	1.042	1.074	1.106	1.110	
Τραπεζικές υποχρεώσεις	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	9.968	11.079	11.862	12.728	13.677	14.651	15.648	16.674	17.732	18.821	19.888	21.005	22.157	23.346	24.574	25.840	27.148	28.498	29.892	31.332	32.740	34.219	35.750	37.333	38.971	40.666	42.420	44.235	46.113	48.057	49.968	

Σημειώσεις:

- Ο ετήσιος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται με συντελεστή 29% και πληρώνεται στο επόμενο έτος, συμψηφίζοντας με 100% προκαταβολή που υπολογίζεται στο φόρο του προηγούμενου έτους.

8.12. Κατάσταση ταμειακών ροών

Εφόσον υλοποιηθούν οι παραδοχές της εν λόγω προμελέτης σκοπιμότητας, ταμειακά η επένδυση εκτιμάται ότι μπορεί να παράγει περίπου €1,5 εκατ. με €2 εκατ. ετησίως καθαρό ταμειακό αποτέλεσμα, αφού έχει καλύψει τα λειτουργικά της έξοδα, τις πληρωμές φόρου εισοδήματος και τις ανάγκες κεφαλαίου κίνησης.

σε χιλ. €	Έτος 0	Έτος 1	Έτος 2	Έτος 3	Έτος 4	Έτος 5	Έτος 6	Έτος 7	Έτος 8	Έτος 9	Έτος 10	Έτος 11	Έτος 12	Έτος 13	Έτος 14	Έτος 15	Έτος 16	Έτος 17	Έτος 18	Έτος 19	Έτος 20	Έτος 21	Έτος 22	Έτος 23	Έτος 24	Έτος 25	Έτος 26	Έτος 27	Έτος 28	Έτος 29	Έτος 30	
Αποτελέσματα προ φόρων τόκων & αποσβέσεων (EBITDA)	0	1.182	1.312	1.433	1.549	1.610	1.650	1.692	1.735	1.779	1.825	1.873	1.922	1.973	2.026	2.080	2.137	2.196	2.256	2.320	2.385	2.453	2.523	2.596	2.672	2.750	2.832	2.917	3.005	3.096	3.191	
Φόρος εισοδήματος	0	0	-530	-340	-373	-405	-407	-413	-425	-438	-451	-432	-463	-478	-493	-509	-525	-542	-560	-578	-597	-571	-614	-635	-657	-680	-704	-728	-754	-780	-807	
Μεταβολή αποθεμάτων	0	-65	-6	-5	-5	-3	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-4	-4	-4	-4	-4	-4	
Μεταβολή απαιτήσεων από πελάτες	0	-783	-71	-60	-55	-31	-24	-24	-25	-26	-27	-28	-29	-29	-30	-31	-33	-34	-35	-36	-37	-39	-40	-41	-43	-44	-46	-47	-49	-51	-53	
Μεταβολή υποχρεώσεων προς προμηθευτές	0	198	4	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	
Επενδύσεις	-8.038	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.130	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.574	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2.048
Μετοχικό κεφάλαιο	9.968	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ταμειακές ροές από ΦΠΑ	-1.929	1.036	894	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Εισροή δανειακών κεφαλαίων	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Αποπληρωμή δανειακών κεφαλαίων	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Πληρωμή χρεωστικών τόκων	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ταμειακό αποτέλεσμα έτους	0	1.566	1.602	1.032	1.122	1.175	1.221	1.257	1.286	1.317	219	1.415	1.432	1.467	1.504	1.542	1.581	1.622	1.664	1.707	178	1.845	1.871	1.921	1.974	2.028	2.084	2.143	2.204	2.267	284	
Διαθέσιμα στην έναρξη του έτους	0	0	1.566	3.168	4.200	5.322	6.498	7.719	8.975	10.262	11.579	11.798	13.212	14.645	16.112	17.616	19.158	20.739	22.360	24.024	25.731	25.910	27.755	29.626	31.547	33.521	35.549	37.633	39.776	41.980	44.247	
Διαθέσιμα στη λήξη του έτους	0	1.566	3.168	4.200	5.322	6.498	7.719	8.975	10.262	11.579	11.798	13.212	14.645	16.112	17.616	19.158	20.739	22.360	24.024	25.731	25.910	27.755	29.626	31.547	33.521	35.549	37.633	39.776	41.980	44.247	44.531	

8.13. Αξιολόγηση απόδοσης επένδυσης

Εφόσον υλοποιηθούν οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές της εν λόγω προμελέτης σκοπιμότητας, η απόδοση της σχεδιαζόμενης επένδυσης εκτιμάται ότι σε ορίζοντα 30ετούς λειτουργίας / παραχώρησης, θα οδηγήσει σε θετική Καθαρά Παρούσα Αξία (Net Present Value) ύψους περίπου €2,77 εκατ., μέση ετήσια απόδοση (Internal Rate of Return – IRR) της τάξεως του 13,04% και επανείσπραξη της αρχικής επένδυσης συνολικού ύψους €8,04 εκατ. το όγδοο (8) έτος λειτουργίας του ορεινού θέρετρου.

σε χιλ. €	Έτος 0	Έτος 1	Έτος 2	Έτος 3	Έτος 4	Έτος 5	Έτος 6	Έτος 7	Έτος 8	Έτος 9	Έτος 10	Έτος 11	Έτος 12	Έτος 13	Έτος 14	Έτος 15	Έτος 16	Έτος 17	Έτος 18	Έτος 19	Έτος 20	Έτος 21	Έτος 22	Έτος 23	Έτος 24	Έτος 25	Έτος 26	Έτος 27	Έτος 28	Έτος 29	Έτος 30
Ταμειακό αποτέλεσμα έτους	0	1.566	1.602	1.032	1.122	1.175	1.221	1.257	1.286	1.317	219	1.415	1.432	1.467	1.504	1.542	1.581	1.622	1.664	1.707	178	1.845	1.871	1.921	1.974	2.028	2.084	2.143	2.204	2.267	284
Καθαρές ταμειακές ροές μετόχων (FCFE)	-9.968	1.566	1.602	1.032	1.122	1.175	1.221	1.257	1.286	1.317	219	1.415	1.432	1.467	1.504	1.542	1.581	1.622	1.664	1.707	178	1.845	1.871	1.921	1.974	2.028	2.084	2.143	2.204	2.267	284
Συσσωρευμένο FCFE	-9.968	-8.401	-6.799	-5.767	-4.645	-3.470	-2.249	-992	294	1.611	1.830	3.245	4.677	6.144	7.648	9.190	10.771	12.393	14.056	15.764	15.942	17.787	19.658	21.579	23.553	25.581	27.666	29.808	32.012	34.279	34.563
Προεξοφλητικό επιτόκιο	10,00%																														
Συντελεστής προεξόφλησης	1,000	0,909	0,826	0,751	0,683	0,621	0,564	0,513	0,467	0,424	0,386	0,350	0,319	0,290	0,263	0,239	0,218	0,198	0,180	0,164	0,149	0,135	0,123	0,112	0,102	0,092	0,084	0,076	0,069	0,063	0,057
Προεξοφλημένο FCFE	-9.968	1.424	1.324	775	766	730	689	645	600	559	84	496	456	425	396	369	344	321	299	279	27	249	230	215	200	187	175	163	153	143	16
Καθαρά Παρούσα Αξία (NPV)	2.772,8																														
Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης (IRR)	13,04%																														
Επανείσπραξη Ιδίων Κεφαλαίων (σε έτη)*	8																														

* Η Περίοδος Επανείσπραξης Ιδίων Κεφαλαίων υπολογίζεται από την έναρξη λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας και όχι από την έναρξη της επένδυσης.



Επιπλέον, εξετάστηκε και **εναλλακτικό σενάριο** που προβλέπει τη **χρηματοδότηση της επένδυσης με δανειακά κεφάλαια** κατά 50% (παραδοχές δανεισμού: 1 χρόνος περίοδος χάριτος στους τόκους, 2 χρόνια περίοδο χάριτος στο κεφάλαιο, επιτόκιο: 6%, περίοδος αποπληρωμής: 15 έτη). Παρακάτω παρουσιάζονται τα αποτελέσματα του προαναφερθέν εναλλακτικού σεναρίου:

- Καθαρά Παρούσα Αξία (NPV): €4.061,7 χιλ.
- Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης (IRR): 17,01%
- Επανείσπραξη Ιδίων Κεφαλαίων (σε έτη)*: 7

8.14. Αναλύσεις ευαισθησίας – συνολικά έσοδα Χ/Κ

Στο πλαίσιο του παρόντος σεναρίου πραγματοποιήθηκε ανάλυση ευαισθησίας στη βάση μίας σημαντικής παραμέτρου που καθορίζει την απόδοση της επένδυσης στο ορεινό θέρετρο, των συνολικών εσόδων. Δεδομένου ότι η εκτίμηση του συνολικών εσόδων βασίζεται σε ένα μεγάλο πλήθος παραδοχών και εκτιμήσεων καθώς το ορεινό θέρετρο αναμένεται να έχει ένα μεγάλο αριθμό κέντρων εσόδων, μελετήθηκε μεγάλο εύρος σεναρίων μείωσης / αύξησης των μεγεθών της παραμέτρου, ώστε να διαπιστωθεί πόσο ευαίσθητη είναι η επένδυση στις μεταβολές αυτές.

Συνολικά έσοδα ορεινού θέρετρου το 1 ^ο έτος λειτουργίας	IRR		NPV		Payback	
4.098.780	-14,0%	5,93%	-14,0%	-3.166	-14,0%	15
4.146.441	-13,0%	6,53%	-13,0%	-2.742	-13,0%	15
4.194.101	-12,0%	7,12%	-12,0%	-2.317	-12,0%	14
4.241.761	-11,0%	7,68%	-11,0%	-1.893	-11,0%	13
4.289.421	-10,0%	8,22%	-10,0%	-1.469	-10,0%	13
4.337.082	-9,0%	8,75%	-9,0%	-1.045	-9,0%	12
4.384.742	-8,0%	9,27%	-8,0%	-621	-8,0%	12
4.432.402	-7,0%	9,77%	-7,0%	-196	-7,0%	11
4.480.062	-6,0%	10,26%	-6,0%	228	-6,0%	11
4.527.723	-5,0%	10,75%	-5,0%	652	-5,0%	11
4.575.383	-4,0%	11,22%	-4,0%	1.076	-4,0%	9
4.623.043	-3,0%	11,68%	-3,0%	1.500	-3,0%	9
4.670.703	-2,0%	12,14%	-2,0%	1.924	-2,0%	9
4.718.364	-1,0%	12,59%	-1,0%	2.349	-1,0%	9
4.766.024	0,0%	13,04%	0,0%	2.773	0,0%	8
4.813.684	1,0%	13,48%	1,0%	3.197	1,0%	8
4.861.344	2,0%	13,91%	2,0%	3.621	2,0%	8
4.909.004	3,0%	14,34%	3,0%	4.045	3,0%	8
4.956.665	4,0%	14,77%	4,0%	4.469	4,0%	7
5.004.325	5,0%	15,19%	5,0%	4.894	5,0%	7
5.051.985	6,0%	15,61%	6,0%	5.318	6,0%	7
5.099.645	7,0%	16,02%	7,0%	5.742	7,0%	7
5.147.306	8,0%	16,44%	8,0%	6.166	8,0%	7
5.194.966	9,0%	16,85%	9,0%	6.590	9,0%	7
5.242.626	10,0%	17,25%	10,0%	7.015	10,0%	7
5.290.286	11,0%	17,65%	11,0%	7.439	11,0%	6
5.337.947	12,0%	18,06%	12,0%	7.863	12,0%	6
5.385.607	13,0%	18,45%	13,0%	8.287	13,0%	6
5.433.267	14,0%	18,85%	14,0%	8.711	14,0%	6

Κριτήρια χρωματισμού – κεντρικές τιμές (midpoints):

- IRR: 10%
- Payback: 10 έτη
- NPV: €0

8.15. Αναλύσεις ευαισθησίας – μεταβλητό μέρος ενοικίου Δήμου Νάουσας & περίοδος παραχώρησης

Επιπλέον, πραγματοποιήθηκε ανάλυση ευαισθησίας στη βάση δύο σημαντικών παραμέτρων προκειμένου να αξιολογηθεί η δυνατότητα λήψης υψηλότερου ποσοστού των εσόδων ως ενοίκιο (μεταβλητό μέρος ενοικίου) από την παραχώρηση του ορεινού θέρετρου για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των 30 ετών.

IRR		Μεταβλητό μέρος ενοικίου (% των συνολικών εσόδων του ορεινού θέρετρου)														
		2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%	5,5%	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%	8,5%	9,0%
Έτη παραχώρησης	30 έτη	13,04%	12,80%	12,56%	12,32%	12,08%	11,84%	11,59%	11,34%	11,09%	10,84%	10,59%	10,33%	10,07%	9,81%	9,55%
	31 έτη	13,08%	12,85%	12,61%	12,37%	12,13%	11,89%	11,65%	11,41%	11,16%	10,91%	10,66%	10,41%	10,15%	9,89%	9,63%
	32 έτη	13,12%	12,89%	12,65%	12,42%	12,18%	11,94%	11,70%	11,46%	11,22%	10,97%	10,72%	10,47%	10,22%	9,97%	9,71%
	33 έτη	13,15%	12,92%	12,69%	12,46%	12,22%	11,98%	11,75%	11,51%	11,27%	11,02%	10,78%	10,53%	10,28%	10,03%	9,78%
	34 έτη	13,18%	12,95%	12,72%	12,49%	12,26%	12,02%	11,79%	11,55%	11,31%	11,07%	10,83%	10,58%	10,34%	10,09%	9,83%
	35 έτη	13,21%	12,98%	12,75%	12,52%	12,29%	12,06%	11,82%	11,59%	11,35%	11,11%	10,87%	10,63%	10,38%	10,14%	9,89%
	36 έτη	13,23%	13,01%	12,78%	12,55%	12,32%	12,09%	11,86%	11,62%	11,39%	11,15%	10,91%	10,67%	10,43%	10,18%	9,93%
	37 έτη	13,26%	13,03%	12,80%	12,58%	12,35%	12,12%	11,89%	11,65%	11,42%	11,18%	10,95%	10,71%	10,47%	10,22%	9,98%
	38 έτη	13,27%	13,05%	12,83%	12,60%	12,37%	12,14%	11,91%	11,68%	11,45%	11,21%	10,98%	10,74%	10,50%	10,26%	10,01%
	39 έτη	13,29%	13,07%	12,84%	12,62%	12,39%	12,17%	11,94%	11,71%	11,47%	11,24%	11,01%	10,77%	10,53%	10,29%	10,05%
40 έτη	13,31%	13,09%	12,86%	12,64%	12,41%	12,19%	11,96%	11,73%	11,50%	11,27%	11,03%	10,80%	10,56%	10,32%	10,08%	

NPV		Μεταβλητό μέρος ενοικίου (% των συνολικών εσόδων του ορεινού θέρετρου)														
		2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%	5,5%	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%	8,5%	9,0%
Έτη παραχώρησης	30 έτη	2.773	2.547	2.321	2.095	1.870	1.644	1.418	1.192	966	741	515	289	63	-162	-388
	31 έτη	2.867	2.639	2.411	2.183	1.956	1.728	1.500	1.272	1.045	817	589	362	134	-94	-322
	32 έτη	2.953	2.723	2.494	2.264	2.035	1.805	1.576	1.346	1.117	887	658	428	199	-31	-260
	33 έτη	3.033	2.801	2.570	2.339	2.108	1.877	1.645	1.414	1.183	952	721	489	258	27	-204
	34 έτη	3.106	2.873	2.640	2.408	2.175	1.942	1.709	1.477	1.244	1.011	778	546	313	80	-153
	35 έτη	3.173	2.939	2.705	2.471	2.237	2.002	1.768	1.534	1.300	1.066	832	597	363	129	-105
	36 έτη	3.235	3.000	2.764	2.529	2.293	2.058	1.822	1.587	1.351	1.116	880	645	409	174	-62
	37 έτη	3.293	3.056	2.819	2.582	2.345	2.109	1.872	1.635	1.398	1.162	925	688	451	215	-22
	38 έτη	3.345	3.107	2.869	2.631	2.393	2.155	1.917	1.680	1.442	1.204	966	728	490	252	14
	39 έτη	3.393	3.154	2.915	2.676	2.437	2.198	1.959	1.720	1.481	1.242	1.003	764	525	286	47
40 έτη	3.437	3.197	2.957	2.717	2.477	2.237	1.997	1.757	1.517	1.277	1.038	798	558	318	78	

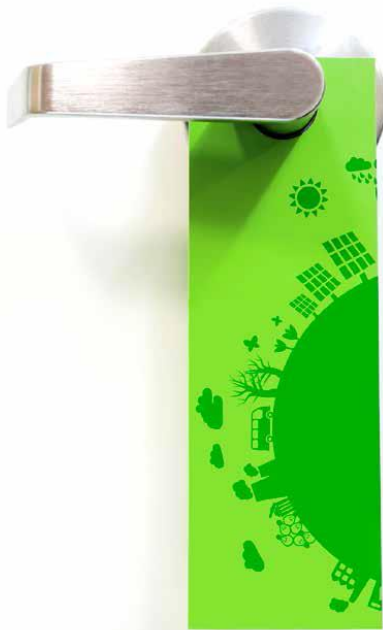
Payback		Μεταβλητό μέρος ενοικίου (% των συνολικών εσόδων του ορεινού θέρετρου)														
		2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%	5,5%	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%	8,5%	9,0%
Έτη παραχώρησης	30 έτη	8	8	9	9	9	9	9	9	9	11	11	11	11	11	12
	31 έτη	8	8	9	9	9	9	9	9	9	11	11	11	11	11	12
	32 έτη	8	8	9	9	9	9	9	9	9	11	11	11	11	11	12
	33 έτη	8	8	9	9	9	9	9	9	9	11	11	11	11	11	12
	34 έτη	8	8	9	9	9	9	9	9	9	11	11	11	11	11	12
	35 έτη	8	8	9	9	9	9	9	9	9	10	11	11	11	11	12
	36 έτη	8	8	9	9	9	9	9	9	9	11	11	11	11	11	12
	37 έτη	8	8	9	9	9	9	9	9	9	11	11	11	11	11	12
	38 έτη	8	9	9	9	9	9	9	9	9	11	11	11	11	11	12
	39 έτη	8	9	9	9	9	9	9	9	9	11	11	11	11	11	12
40 έτη	8	9	9	9	9	9	9	9	9	11	11	11	11	11	12	

8.16. Αναλύσεις ευαισθησίας – κατασκευαστικό κόστος

Τέλος, στο πλαίσιο του παρόντος σεναρίου πραγματοποιήθηκε και ανάλυση ευαισθησίας στο κατασκευαστικό κόστος που έχει προβλεφθεί με σκοπό την αναβάθμιση και τον εκσυγχρονισμό του ορεινού θέρετρου. Δεδομένου ότι η εκτίμηση του κατασκευαστικού κόστους δεν βασίζεται σε κάποια πλήρη και εμπειριστατωμένη μελέτη του Δήμου Νάουσας, μελετήθηκε μεγάλο εύρος σεναρίων μείωσης / αύξησης των μεγεθών της παραμέτρου, ώστε να διαπιστωθεί πόσο ευαίσθητη είναι η επένδυση στις μεταβολές αυτές.

Κατασκευαστικό κόστος	IRR		NPV		Payback	
6.430.745	-20,0%	15,64%	-20,0%	4.302	-20,0%	7
6.631.706	-17,5%	15,26%	-17,5%	4.111	-17,5%	7
6.832.667	-15,0%	14,90%	-15,0%	3.920	-15,0%	7
7.033.628	-12,5%	14,55%	-12,5%	3.729	-12,5%	8
7.234.588	-10,0%	14,22%	-10,0%	3.537	-10,0%	8
7.435.549	-7,5%	13,90%	-7,5%	3.346	-7,5%	8
7.636.510	-5,0%	13,60%	-5,0%	3.155	-5,0%	8
7.837.471	-2,5%	13,32%	-2,5%	2.964	-2,5%	8
8.038.431	0,0%	13,04%	0,0%	2.773	0,0%	8
8.239.392	2,5%	12,77%	2,5%	2.582	2,5%	8
8.440.353	5,0%	12,52%	5,0%	2.390	5,0%	9
8.641.314	7,5%	12,28%	7,5%	2.199	7,5%	9
8.842.275	10,0%	12,04%	10,0%	2.008	10,0%	9
9.043.235	12,5%	11,81%	12,5%	1.816	12,5%	9
9.244.196	15,0%	11,59%	15,0%	1.621	15,0%	9
9.445.157	17,5%	11,37%	17,5%	1.426	17,5%	9
9.646.118	20,0%	11,17%	20,0%	1.231	20,0%	9
9.847.079	22,5%	10,96%	22,5%	1.037	22,5%	10
10.048.039	25,0%	10,77%	25,0%	842	25,0%	10
10.249.000	27,5%	10,58%	27,5%	647	27,5%	11
10.449.961	30,0%	10,40%	30,0%	452	30,0%	11
10.650.922	32,5%	10,22%	32,5%	257	32,5%	11
10.851.882	35,0%	10,05%	35,0%	63	35,0%	11

Ξενοδοχειακή μονάδα «Βέρμιον»



8.17. Κόστος & πλάνο επένδυσης

Με βάση το προβλεπόμενο πλάνο επένδυσης, εκτιμάται ότι το συνολικό κόστος κατασκευής και ανακαινίσεων των δωματίων της ξενοδοχειακής μονάδας (σύνολο 65 δωματίων) θα ανέλθει στα επίπεδα των €2.500.000 χωρίς ΦΠΑ, ενώ η ξενοδοχειακή μονάδα αναμένεται να ξεκινήσει κανονικά τη λειτουργία της τον Ιανουάριο του 1^{ου} έτος από την έναρξη της επένδυσης.

Κόστος επένδυσης

- ❖ Για την υλοποίηση της επένδυσης εκτιμάται ότι θα απαιτηθεί 1 έτος οπότε η ξενοδοχειακή μονάδα θα ξεκινήσει τη λειτουργία της το 1^ο έτος από την έναρξη της επένδυσης. Για τους σκοπούς της παρούσας μελέτης σκοπιμότητας, η χρονική περίοδος λειτουργίας / παραχώρησης της ξενοδοχειακής μονάδας υπολογίστηκε σε 30 έτη, οπότε ο συνολικός χρονικός ορίζοντας της επένδυσης φτάνει τα 31 έτη (1 έτος κατασκευής + 30 έτη λειτουργίας / παραχώρησης).
- ❖ Συνολική δόμηση: 5.200 τ.μ.
- ❖ Κόστος κατασκευής και ανακαινίσεων χωρίς ΦΠΑ: €2.500.000 (€35.000 ανά υφιστάμενο δωμάτιο, €50.000 ανά νέο δωμάτιο)
- ❖ Κόστος ανταποδοτικών έργων Δήμου Νάουσας χωρίς ΦΠΑ: €250.000 (αποκατάσταση μέρους του δρόμου που οδηγεί στον Άγιο Νικόλαο από τις σχολικές δομές μέχρι το τέλος του υφιστάμενου ποδηλατοδρόμο μήκους περίπου 1.200 μ. και αναβάθμιση της παιδικής χαράς του Δήμου Νάουσας που πρόσφατα εξοπλίστηκε με πιστοποιημένα παιχνίδια)
- ❖ Συνολικό κόστος επένδυσης χωρίς ΦΠΑ: €2.750.000
- ❖ Ο συντελεστής ΦΠΑ του κόστους κατασκευής ανέρχεται σε 24% και το συνολικό ποσό ΦΠΑ υπολογίζεται σε €660.000
- ❖ Έχει γίνει η παραδοχή ότι η Εταιρεία μπορεί είτε να μεταφέρει το ποσό του ΦΠΑ εισροών στην επόμενη φορολογική περίοδο προς συμψηφισμό είτε να υποβάλλει αίτημα επιστροφής για το εν λόγω ποσό. Στη δεύτερη περίπτωση, υπάρχει η δυνατότητα συμψηφισμού με άλλες φορολογικές επιβαρύνσεις / υποχρεώσεις της Εταιρείας.
- ❖ Συνολικό κόστος επένδυσης με ΦΠΑ: €3.410.000

Χρηματοδότηση επένδυσης

- ❖ Η χρηματοδότηση της επένδυσης αναμένεται να υλοποιηθεί κατά 100% με ίδια κεφάλαια.

Πληθωρισμός

- ❖ Με βάση τον Economist Intelligence Unit έχουν προβλεφθεί τα παρακάτω επίπεδα πληθωρισμού των τιμών για την περίοδο έτος 1-έτος 4

	Έτος 1	Έτος 2	Έτος 3	Έτος 4
Πληθωρισμός	0,0%	1,3%	1,5%	1,5%

- ❖ Από το έτος 4 και έπειτα, έχει προβλεφθεί ένα επίπεδο πληθωρισμού της τάξεως του 1,5%

8.18. Λειτουργικοί δείκτες

Με βάση συγκριτικά στοιχεία, η ξενοδοχειακή μονάδα εκτιμάται ότι μπορεί να επιτύχει ένα ADR της τάξεως των €70 το 3^ο έτος λειτουργίας της, ενώ η πληρότητα αναμένεται να αγγίξει τα επίπεδα του 65% το εν λόγω διάστημα. Τα έσοδα δωματίων υπολογίζονται σε περίπου 50% των συνολικών εσόδων, ενώ τα έσοδα εστίασης και τα λοιπά έσοδα εκτιμώνται σε περίπου 49% και 1% αντίστοιχα δεδομένων των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της ξενοδοχειακής μονάδας (έμφαση στην εστίαση και στα έσοδα από συνέδρια και εκδηλώσεις) και των παρελθοντικών της στοιχείων (σημαντικά έσοδα από την εστίαση)

Λειτουργικά έσοδα

- ❖ Με βάση συγκριτικά στοιχεία, η ξενοδοχειακή μονάδα εκτιμάται ότι μπορεί να επιτύχει ένα ADR της τάξεως των €70 το 3^ο έτος λειτουργίας της, ενώ η πληρότητα αναμένεται να κυμανθεί στα επίπεδα του 55% το πρώτο έτος λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας και να αυξηθεί σταδιακά στο 65% το 3^ο έτος λειτουργίας, δεδομένου του σχετικά μικρού αριθμού δωματίων (65 δωμάτια).
- ❖ Τα έσοδα δωματίων υπολογίζονται σε περίπου 50% των συνολικών εσόδων, ενώ τα έσοδα εστίασης και τα λοιπά έσοδα εκτιμώνται σε περίπου 49% και 1% αντίστοιχα δεδομένου ότι η ξενοδοχειακή μονάδα αναμένεται να έχει σημαντικά έσοδα από την εστίαση και την οργάνωση συνεδρίων και εκδηλώσεων (κάτι το οποίο εμφανίζεται και στα παρελθοντικά οικονομικά στοιχεία της ξενοδοχειακής μονάδας).

Λειτουργικό κόστος

- ❖ Κόστος αναλώσεων υλών, υλικών και αποθεμάτων: 18% των πωλήσεων καθ'όλη την εξεταζόμενη περίοδο
- ❖ Κόστος μισθοδοσίας: 1 άτομο ανά δωμάτιο με μέσο κόστος €8.500 ανά άτομο, το οποίο ακολουθεί τις προβλέψεις του πληθωρισμού
- ❖ Κόστος ενέργειας: €8 ανά διανυκτέρευση και από το πρώτο έτος λειτουργίας και έπειτα ακολουθεί τις προβλέψεις του πληθωρισμού
- ❖ Κόστος συντήρησης: €2 ανά διανυκτέρευση και από το πρώτο έτος λειτουργίας και έπειτα ακολουθεί τις προβλέψεις του πληθωρισμού
- ❖ Έξοδα και δαπάνες μάρκετινγκ και πωλήσεων: 6,0% των πωλήσεων καθ'όλη την εξεταζόμενη περίοδο
- ❖ Λοιπά έξοδα: 7,5% των πωλήσεων καθ'όλη την εξεταζόμενη περίοδο
- ❖ Ενοίκιο Δήμου Νάουσας: συνδυασμός ενός σταθερού και ενός κυμαινόμενου ποσού (σταθερό ποσό: €50.000 ανά έτος, κυμαινόμενο ποσό: 2,0% των πωλήσεων καθ'όλη την εξεταζόμενη περίοδο)

Ημέρες κυκλοφοριακής ταχύτητας ανά βασική κατηγορία

- ❖ Κυκλοφοριακή ταχύτητα αποθεμάτων: 5 ημέρες πωλήσεων
- ❖ Κυκλοφοριακή ταχύτητα των πελατών: 30 ημέρες πωλήσεων
- ❖ Κυκλοφοριακή ταχύτητα των προμηθευτών: 60 ημέρες κόστους πωληθέντων

Αποθεματικό ανακαινίσεων, % των συνολικών εσόδων

- ❖ Έχει προβλεφθεί η δημιουργία ενός αποθεματικού ανακαινίσεων με σκοπό την πραγματοποίηση των απαραίτητων ανακαινίσεων **ανά πενταετία** για την διατήρηση της υψηλής ποιότητας των εγκαταστάσεων και των υποδομών του ξενοδοχείου.
- ❖ Το αποθεματικό ανακαινίσεων υπολογίζεται ως % των εσόδων:
 - 0% το έτος 0, 1% το 1^ο έτος, 2% το 2^ο έτος, 3% το 3^ο έτος, 4% το 4^ο έτος και 5% από το 5^ο έτος και έπειτα

8.19. Αξιολόγηση απόδοσης της επένδυσης

Η αξιολόγηση της απόδοσης της επένδυσης έχει πραγματοποιηθεί με την διεθνώς αναγνωρισμένη μεθοδολογία της προεξόφλησης των ταμειακών ροών της (συγκεκριμένα των ελεύθερων ταμειακών ροών προς τους μετόχους της επένδυσης) και αντίστοιχα των δεικτών της Καθαρής Παρούσας Αξίας, του Εσωτερικού Συντελεστή Απόδοσης και της Περιόδου Επανείσπραξης Επενδεδυμένων Ιδίων Κεφαλαίων.

- ❖ Για την αξιολόγηση της απόδοσης της επένδυσης χρησιμοποιήθηκαν οι ελεύθερες ταμειακές ροές προς τους μετόχους (Free Cash Flow to the Equity), οι οποίες αναπαριστούν όλα τα μετρητά τα οποία είναι διαθέσιμα αφού έχουν ληφθεί υπόψη όλα τα λειτουργικά έξοδα, οι επενδύσεις σε κεφάλαιο κίνησης και σε πάγια κεφάλαιο καθώς και τα χρηματοοικονομικά έξοδα (κεφάλαιο + τόκοι). Οι ελεύθερες ταμειακές ροές προς τους μετόχους υπολογίζονται ως εξής:

Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

μείον:

Κεφαλαιακές δαπάνες

συν:

Καθαρός νέος δανεισμός

μείον:

Καθαρή αποπληρωμή χρέους

ίσον:

Ελεύθερες ταμειακές ροές προς τους μετόχους

- ❖ Η αξιολόγηση της επένδυσης έγινε προεξοφλώντας τις ελεύθερες ταμειακές ροές προς τους μετόχους για ένα συγκεκριμένο χρονικό ορίζοντα (1 έτος επένδυσης και 20 έτη λειτουργίας / παραχώρησης της ξενοδοχειακής μονάδας) χρησιμοποιώντας ένα προεξοφλητικό επιτόκιο της τάξεως του 10%, που θεωρείται μία εύλογη απόδοση για αντίστοιχες επενδύσεις.
- ❖ Για τον υπολογισμό της Καθαρής Παρούσας Αξίας (Net Present Value) προσθέσαμε επίσης την προεξοφλημένη υπολειμματική αξία της επένδυσης (terminal value) στο τέλος της περιόδου πρόβλεψης, η οποία υπολογίστηκε με βάση ένα σταθερό ρυθμό αύξησης των ταμειακών ροών προς τους μετόχους ίσο με 2% για άλλα 10 έτη, ώστε η συνολική περίοδος παραχώρησης του ξενοδοχείου προς τον επενδυτή να ισούται με 30 έτη, όπως και για το ορεινό θέρετρο.

8.20. Κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης

Με την προϋπόθεση της εκπλήρωσης των παραδοχών της προμελέτης σκοπιμότητας, υπολογίζεται από το 1ο έτος λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας θα παράγονται κέρδη περίπου €360 χιλ. σε επίπεδο προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) και €178 χιλ. σε επίπεδο μετά φόρων. Εξαιτίας της μεγαλύτερης αύξησης των εσόδων σε σχέση με τα έξοδα, η κερδοφορία αυξάνεται σταδιακά τόσο ως % των πωλήσεων όσο και σε απόλυτα νούμερα.

σε χιλ. €	Έτος 0	Έτος 1	Έτος 2	Έτος 3	Έτος 4	Έτος 5	Έτος 6	Έτος 7	Έτος 8	Έτος 9	Έτος 10	Έτος 11	Έτος 12	Έτος 13	Έτος 14	Έτος 15	Έτος 16	Έτος 17	Έτος 18	Έτος 19	Έτος 20
Λειτουργικά έσοδα																					
Δωμάτια	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65
Ημέρες λειτουργίας	0	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Πληρότητα	55,0%	55,0%	60,0%	65,0%	65,0%	65,0%	65,0%	65,0%	65,0%	65,0%	65,0%	65,0%	65,0%	65,0%	65,0%	65,0%	65,0%	65,0%	65,0%	65,0%	65,0%
Room nights - διανυκτερεύσεις	0	13.049	14.235	15.421	15.421	15.421	15.421	15.421	15.421	15.421	15.421	15.421	15.421	15.421	15.421	15.421	15.421	15.421	15.421	15.421	15.421
ADR	70	63	67	70	70	71	73	74	76	77	79	80	82	84	85	87	89	91	92	94	96
Έσοδα δωματιών	0	822	947	1.079	1.079	1.101	1.123	1.146	1.168	1.192	1.216	1.240	1.265	1.290	1.316	1.342	1.369	1.396	1.424	1.453	1.482
Έσοδα F&B	0	806	928	1.058	1.058	1.079	1.101	1.123	1.145	1.168	1.191	1.215	1.239	1.264	1.290	1.315	1.342	1.369	1.396	1.424	1.452
Λοιπά έσοδα	0	16	19	22	22	22	22	23	23	24	24	25	25	26	26	27	27	28	28	29	30
Σύνολο εσόδων	0	1.644	1.893	2.159	2.159	2.202	2.246	2.291	2.337	2.384	2.431	2.480	2.530	2.580	2.632	2.684	2.738	2.793	2.849	2.906	2.964
Λειτουργικά έξοδα																					
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	0	553	611	671	681	692	702	713	723	734	745	756	768	779	791	803	815	827	839	852	865
Ενέργεια	0	104	115	127	129	131	133	135	137	139	141	143	145	147	149	152	154	156	159	161	163
Συντήρηση	0	26	29	32	32	33	33	34	34	35	35	36	36	37	37	38	38	39	40	40	41
Μάρκετινγκ & πωλήσεις	0	99	114	130	130	132	135	137	140	143	146	149	152	155	158	161	164	168	171	174	178
Λοιπά έξοδα	0	123	142	162	162	165	168	172	175	179	182	186	190	194	197	201	205	209	214	218	222
Ενοίκιο Δήμου Νάουσας	0	83	89	95	95	97	99	100	102	104	106	108	109	111	113	115	117	119	121	123	125
Σύνολο εξόδων	0	988	1.099	1.216	1.229	1.249	1.270	1.291	1.312	1.333	1.355	1.377	1.400	1.423	1.446	1.470	1.494	1.518	1.543	1.569	1.595
Αναλώσεις	0	296	341	389	389	396	404	412	421	429	438	446	455	464	474	483	493	503	513	523	533
EBITDA	0	360	454	554	541	556	572	588	605	621	639	656	674	693	712	731	751	772	793	814	836
% των εσόδων	0,0%	21,9%	24,0%	25,7%	25,1%	25,3%	25,5%	25,7%	25,9%	26,1%	26,3%	26,5%	26,7%	26,9%	27,1%	27,2%	27,4%	27,6%	27,8%	28,0%	28,2%
Αποσβέσεις	0	110	110	110	110	123	123	123	123	123	146	146	146	146	146	172	172	172	172	172	172
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Αποτελέσματα προ φόρων	0	250	344	444	431	434	450	466	482	499	493	510	528	547	566	560	579	600	621	642	664
% των εσόδων	0,0%	15,2%	18,1%	20,6%	20,0%	19,7%	20,0%	20,3%	20,6%	20,9%	20,3%	20,6%	20,9%	21,2%	21,5%	20,8%	21,2%	21,5%	21,8%	22,1%	22,4%
Φόρος εισοδήματος	0	73	100	129	125	126	130	135	140	145	143	148	153	159	164	162	168	174	180	186	193
Αποτελέσματα μετά φόρων	0	178	244	316	306	308	319	331	342	354	350	362	375	388	402	397	411	426	441	456	471
% των εσόδων	0,0%	10,8%	12,9%	14,6%	14,2%	14,0%	14,2%	14,4%	14,6%	14,9%	14,4%	14,6%	14,8%	15,1%	15,3%	14,8%	15,0%	15,2%	15,5%	15,7%	15,9%

8.21. Ισολογισμός

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται ο προβλεπόμενος ισολογισμός του ξενοδοχείου, με βάση τις παραδοχές της εν λόγω προμελέτης σκοπιμότητας.

σε χιλ. €	Έτος 0	Έτος 1	Έτος 2	Έτος 3	Έτος 4	Έτος 5	Έτος 6	Έτος 7	Έτος 8	Έτος 9	Έτος 10	Έτος 11	Έτος 12	Έτος 13	Έτος 14	Έτος 15	Έτος 16	Έτος 17	Έτος 18	Έτος 19	Έτος 20
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ																					
Πάγιο ενεργητικό	2.750	2.640	2.530	2.420	2.310	2.503	2.380	2.258	2.135	2.012	2.451	2.305	2.159	2.013	1.867	2.340	2.169	1.997	1.825	1.653	1.481
Αποθέματα	0	23	26	30	30	30	31	31	32	33	33	34	35	35	36	37	38	38	39	40	41
<i>ημέρες πωλήσεων</i>	<i>0</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>5</i>
Πελάτες	0	135	156	177	177	181	185	188	192	196	200	204	208	212	216	221	225	230	234	239	244
<i>ημέρες πωλήσεων</i>	<i>0</i>	<i>30</i>	<i>30</i>	<i>30</i>	<i>30</i>	<i>30</i>	<i>30</i>	<i>30</i>	<i>30</i>	<i>30</i>	<i>30</i>	<i>30</i>	<i>30</i>	<i>30</i>	<i>30</i>	<i>30</i>	<i>30</i>	<i>30</i>	<i>30</i>	<i>30</i>	<i>30</i>
Χρεώστες διάφοροι	0	0	73	100	129	125	126	130	135	140	145	143	148	153	159	164	162	168	174	180	186
Απαιτήσεις φορολογίας εισοδήματος	0	0	73	100	129	125	126	130	135	140	145	143	148	153	159	164	162	168	174	180	186
Απαίτηση από ΦΠΑ	660	356	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Απαιτήσεις	660	491	235	277	306	306	310	319	327	336	345	347	356	365	375	385	387	398	408	419	430
Διαθέσιμα	0	645	1.304	1.741	2.122	2.242	2.688	3.142	3.607	4.085	3.990	4.505	5.027	5.562	6.111	6.028	6.619	7.218	7.831	8.459	9.103
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	3.410	3.798	4.095	4.468	4.768	5.081	5.410	5.750	6.101	6.465	6.818	7.191	7.577	7.976	8.389	8.790	9.213	9.650	10.103	10.571	11.055
ΠΑΘΗΤΙΚΟ																					
Μετοχικό κεφάλαιο	3.410	3.410	3.410	3.410	3.410	3.410	3.410	3.410	3.410	3.410	3.410	3.410	3.410	3.410	3.410	3.410	3.410	3.410	3.410	3.410	3.410
Αποτελέσματα εις νέο	0	169	392	672	930	1.176	1.420	1.663	1.905	2.146	2.371	2.597	2.824	3.051	3.438	3.836	4.247	4.673	5.114	5.570	6.041
Αποθεματικά	0	9	30	65	114	176	250	338	438	551	676	813	961	1.122	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137	1.137
Ίδια Κεφάλαια	3.410	3.588	3.832	4.147	4.453	4.761	5.081	5.411	5.753	6.107	6.457	6.820	7.195	7.583	7.985	8.382	8.794	9.220	9.660	10.116	10.588
Προμηθευτές	0	138	164	192	190	194	199	204	208	213	218	223	229	234	239	245	251	257	263	269	275
<i>ημέρες κόστους πωληθέντων</i>	<i>0</i>	<i>60</i>	<i>60</i>	<i>60</i>	<i>60</i>	<i>60</i>	<i>60</i>	<i>60</i>	<i>60</i>	<i>60</i>	<i>60</i>	<i>60</i>	<i>60</i>	<i>60</i>	<i>60</i>	<i>60</i>	<i>60</i>	<i>60</i>	<i>60</i>	<i>60</i>	<i>60</i>
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	0	73	100	129	125	126	130	135	140	145	143	148	153	159	164	162	168	174	180	186	193
Μη τραπεζικές υποχρεώσεις	0	210	263	321	315	320	329	339	348	358	361	371	382	393	404	407	419	431	443	455	467
Τραπεζικές υποχρεώσεις	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	3.410	3.798	4.095	4.468	4.768	5.081	5.410	5.750	6.101	6.465	6.818	7.191	7.577	7.976	8.389	8.790	9.213	9.650	10.103	10.571	11.055

Σημειώσεις:

- Ο ετήσιος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται με συντελεστή 29% και πληρώνεται στο επόμενο έτος, συμψηφιζόμενος με 100% προκαταβολή που υπολογίζεται στο φόρο του προηγούμενου έτους.

8.22. Κατάσταση ταμειακών ροών

Εφόσον υλοποιηθούν οι παραδοχές της εν λόγω προμελέτης σκοπιμότητας, ταμειακά η επένδυση εκτιμάται ότι μπορεί να παράγει περίπου €400 χιλ. με €650 χιλ. ετησίως καθαρό ταμειακό αποτέλεσμα, αφού έχει καλύψει τα λειτουργικά της έξοδα, τις πληρωμές φόρου εισοδήματος και τις ανάγκες κεφαλαίου κίνησης (οι οποίες είναι σχετικά μικρές σε επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον ξενοδοχειακό κλάδο).

σε χιλ. €	Έτος 0	Έτος 1	Έτος 2	Έτος 3	Έτος 4	Έτος 5	Έτος 6	Έτος 7	Έτος 8	Έτος 9	Έτος 10	Έτος 11	Έτος 12	Έτος 13	Έτος 14	Έτος 15	Έτος 16	Έτος 17	Έτος 18	Έτος 19	Έτος 20
Αποτελέσματα προ φόρων τόκων & αποσβέσεων (EBITDA)	0	360	454	554	541	556	572	588	605	621	639	656	674	693	712	731	751	772	793	814	836
Φόρος εισοδήματος	0	0	-145	-127	-158	-121	-127	-135	-140	-145	-150	-141	-153	-159	-164	-170	-160	-174	-180	-186	-192
Μεταβολή αποθεμάτων	0	-23	-3	-4	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Μεταβολή απαιτήσεων από πελάτες	0	-135	-20	-22	0	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-5	-5	-5	-5
Μεταβολή υποχρεώσεων προς προμηθευτές	0	138	26	28	-2	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6
Επενδύσεις	-2.750	0	0	0	0	-316	0	0	0	0	-584	0	0	0	0	-645	0	0	0	0	0
Μετοχικό κεφάλαιο	3.410	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ταμειακές ροές από ΦΠΑ	-660	304	349	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Εισροή δανειακών κεφαλαίων	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Αποπληρωμή δανειακών κεφαλαίων	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Πληρωμή χρεωστικών τόκων	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ταμειακό αποτέλεσμα έτους	0	645	660	437	381	120	446	454	465	477	-95	516	522	535	548	-83	591	598	613	628	644
Διαθέσιμα στην έναρξη του έτους	0	0	645	1.304	1.741	2.122	2.242	2.688	3.142	3.607	4.085	3.990	4.505	5.027	5.562	6.111	6.028	6.619	7.218	7.831	8.459
Διαθέσιμα στη λήξη του έτους	0	645	1.304	1.741	2.122	2.242	2.688	3.142	3.607	4.085	3.990	4.505	5.027	5.562	6.111	6.028	6.619	7.218	7.831	8.459	9.103

8.23. Αξιολόγηση απόδοσης επένδυσης

Εφόσον υλοποιηθούν οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές της εν λόγω προμελέτης σκοπιμότητας, η απόδοση της σχεδιαζόμενης επένδυσης εκτιμάται ότι σε ορίζοντα 30ετούς λειτουργίας / παραχώρησης, θα οδηγήσει σε θετική Καθαρά Παρούσα Αξία (Net Present Value) ύψους περίπου €878 χιλ., μέση ετήσια απόδοση (Internal Rate of Return – IRR) της τάξεως του 13,17% και επανείσπραξη της αρχικής επένδυσης συνολικού ύψους €2,75 εκατ. το όγδοο (8) έτος λειτουργίας του ξενοδοχείου.

σε χιλ. €	Έτος 0	Έτος 1	Έτος 2	Έτος 3	Έτος 4	Έτος 5	Έτος 6	Έτος 7	Έτος 8	Έτος 9	Έτος 10	Έτος 11	Έτος 12	Έτος 13	Έτος 14	Έτος 15	Έτος 16	Έτος 17	Έτος 18	Έτος 19	Έτος 20	
Ταμειακό αποτέλεσμα έτους	0	645	660	437	381	120	446	454	465	477	-95	516	522	535	548	-83	591	598	613	628	644	
Καθαρές ταμειακές ροές μετόχων (FCFE)	-3.410	645	660	437	381	120	446	454	465	477	-95	516	522	535	548	-83	591	598	613	628	644	<u>Υπολειμματική αξία</u>
Συσσωρευμένο FCFE	-3.410	-2.765	-2.106	-1.669	-1.288	-1.168	-722	-268	197	675	580	1.095	1.617	2.152	2.701	2.618	3.209	3.808	4.421	5.049	5.693	
Προεξοφλητικό επιτόκιο	10,00%																					
Συντελεστής προεξόφλησης	1,000	0,909	0,826	0,751	0,683	0,621	0,564	0,513	0,467	0,424	0,386	0,350	0,319	0,290	0,263	0,239	0,218	0,198	0,180	0,164	0,149	0,135
Προεξοφλημένο FCFE	-3.410	586	545	328	260	75	252	233	217	202	-37	181	166	155	144	-20	129	118	110	103	96	444
Καθαρά Παρούσα Αξία (NPV)	878,1																					
Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης (IRR)	13,17%																					
Επανείσπραξη Ιδίων Κεφαλαίων (σε έτη)*	8																					

* Η Περίοδος Επανείσπραξης Ιδίων Κεφαλαίων υπολογίζεται από την έναρξη λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας και όχι από την έναρξη της επένδυσης.



Επιπλέον, εξετάστηκε και **εναλλακτικό σενάριο** που προβλέπει τη **χρηματοδότηση της επένδυσης με δανειακά κεφάλαια** κατά 50% (παραδοχές δανεισμού: 1 χρόνος περίοδος χάριτος στους τόκους, 2 χρόνια περίοδο χάριτος στο κεφάλαιο, επιτόκιο: 6%, περίοδος αποπληρωμής: 15 έτη). Παρακάτω παρουσιάζονται τα αποτελέσματα του προαναφερθέν εναλλακτικού σεναρίου:

- Καθαρά Παρούσα Αξία (NPV): €1.339,7 χιλ.
- Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης (IRR): 18,44%
- Επανείσπραξη Ιδίων Κεφαλαίων (σε έτη)*: 7

8.24.1. Αναλύσεις ευαισθησίας – λειτουργικοί δείκτες

Στο πλαίσιο του βασικού σεναρίου πραγματοποιήθηκε ανάλυση ευαισθησίας στη βάση σημαντικών παραμέτρων που καθορίζουν την απόδοση της επένδυσης στην ξενοδοχειακή μονάδα, της μέσης τιμής δωματίου (ADR) και της μέσης πληρότητας. Καθώς στο βασικό σενάριο η απόδοση της επένδυσης είναι υψηλή, μελετήθηκε μεγάλο εύρος σεναρίων μείωσης / αύξησης των μεγεθών μίας εκ των παραμέτρων ή και συνδυασμού των δύο, ώστε να διαπιστωθεί πόσο ευαίσθητη είναι η επένδυση στις μεταβολές αυτές.

Μεταβολή στο ADR

IRR		NPV		Payback	
-25,0%	2,84%	-25,0%	-1.616	-25,0%	20
-22,5%	4,16%	-22,5%	-1.367	-22,5%	18
-20,0%	5,37%	-20,0%	-1.117	-20,0%	17
-17,5%	6,49%	-17,5%	-868	-17,5%	14
-15,0%	7,56%	-15,0%	-618	-15,0%	13
-12,5%	8,57%	-12,5%	-369	-12,5%	12
-10,0%	9,55%	-10,0%	-119	-10,0%	11
-7,5%	10,49%	-7,5%	130	-7,5%	9
-5,0%	11,40%	-5,0%	379	-5,0%	9
-2,5%	12,29%	-2,5%	629	-2,5%	8
0,0%	13,17%	0,0%	878	0,0%	8
2,5%	14,02%	2,5%	1.127	2,5%	8
5,0%	14,86%	5,0%	1.375	5,0%	7
7,5%	15,69%	7,5%	1.623	7,5%	7
10,0%	16,50%	10,0%	1.871	10,0%	7
12,5%	17,31%	12,5%	2.120	12,5%	7
15,0%	18,11%	15,0%	2.368	15,0%	6
17,5%	18,90%	17,5%	2.616	17,5%	6
20,0%	19,69%	20,0%	2.864	20,0%	6
22,5%	20,48%	22,5%	3.112	22,5%	6
25,0%	21,26%	25,0%	3.360	25,0%	6
27,5%	22,04%	27,5%	3.609	27,5%	5
30,0%	22,82%	30,0%	3.857	30,0%	5
32,5%	23,59%	32,5%	4.105	32,5%	5
35,0%	24,37%	35,0%	4.353	35,0%	4

Μεταβολή στην πληρότητα

IRR		NPV		Payback	
-15,0 π.μ.	3,76%	-15,0 π.μ.	-1.450	-15,0 π.μ.	19
-12,5 π.μ.	5,69%	-12,5 π.μ.	-1.049	-12,5 π.μ.	16
-10,0 π.μ.	7,41%	-10,0 π.μ.	-655	-10,0 π.μ.	13
-7,5 π.μ.	8,98%	-7,5 π.μ.	-266	-7,5 π.μ.	12
-5,0 π.μ.	10,45%	-5,0 π.μ.	119	-5,0 π.μ.	11
-2,5 π.μ.	11,83%	-2,5 π.μ.	500	-2,5 π.μ.	9
0,0 π.μ.	13,17%	0,0 π.μ.	878	0,0 π.μ.	8
2,5 π.μ.	14,45%	2,5 π.μ.	1.252	2,5 π.μ.	8
5,0 π.μ.	15,69%	5,0 π.μ.	1.622	5,0 π.μ.	7
7,5 π.μ.	16,91%	7,5 π.μ.	1.991	7,5 π.μ.	7
10,0 π.μ.	18,10%	10,0 π.μ.	2.357	10,0 π.μ.	6
12,5 π.μ.	19,28%	12,5 π.μ.	2.722	12,5 π.μ.	6
15,0 π.μ.	20,45%	15,0 π.μ.	3.085	15,0 π.μ.	6
17,5 π.μ.	21,61%	17,5 π.μ.	3.447	17,5 π.μ.	5
20,0 π.μ.	22,76%	20,0 π.μ.	3.808	20,0 π.μ.	5
22,5 π.μ.	23,91%	22,5 π.μ.	4.167	22,5 π.μ.	4
25,0 π.μ.	25,06%	25,0 π.μ.	4.526	25,0 π.μ.	4
27,5 π.μ.	26,20%	27,5 π.μ.	4.883	27,5 π.μ.	4
30,0 π.μ.	27,34%	30,0 π.μ.	5.240	30,0 π.μ.	4
32,5 π.μ.	28,49%	32,5 π.μ.	5.596	32,5 π.μ.	4
35,0 π.μ.	29,64%	35,0 π.μ.	5.952	35,0 π.μ.	4

Κριτήρια χρωματισμού – κεντρικές τιμές (midpoints):

- IRR: 10%
- Payback: 10 έτη
- NPV: €0

π.μ. : ποσοστιαίες μονάδες

8.24.2. Αναλύσεις ευαισθησίας – λειτουργικοί δείκτες

IRR		ADR														
		-17,5%	-15,0%	-12,5%	-10,0%	-7,5%	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%	12,5%	15,0%	17,5%
Occupancy	-17,5% π.μ.	#NUM!	#NUM!	-9,08%	-5,13%	-2,83%	-1,11%	0,29%	1,47%	2,54%	3,53%	4,45%	5,31%	6,14%	6,93%	7,68%
	-15,0% π.μ.	-9,82%	-5,38%	-2,84%	-1,07%	0,40%	1,63%	2,74%	3,76%	4,71%	5,61%	6,47%	7,28%	8,07%	8,83%	9,56%
	-12,5% π.μ.	-3,24%	-1,42%	0,17%	1,49%	2,67%	3,75%	4,75%	5,69%	6,59%	7,44%	8,26%	9,05%	9,82%	10,57%	11,30%
	-10,0% π.μ.	-0,41%	1,08%	2,35%	3,51%	4,57%	5,57%	6,51%	7,41%	8,27%	9,10%	9,91%	10,69%	11,46%	12,21%	12,94%
	-7,5% π.μ.	1,76%	3,02%	4,17%	5,24%	6,24%	7,20%	8,11%	8,98%	9,83%	10,65%	11,45%	12,24%	13,01%	13,76%	14,51%
	-5,0% π.μ.	3,53%	4,69%	5,77%	6,79%	7,76%	8,69%	9,58%	10,45%	11,29%	12,11%	12,92%	13,71%	14,49%	15,25%	16,01%
	-2,5% π.μ.	5,09%	6,19%	7,22%	8,21%	9,16%	10,08%	10,97%	11,83%	12,68%	13,51%	14,33%	15,13%	15,92%	16,70%	17,47%
	0,0% π.μ.	6,49%	7,56%	8,57%	9,55%	10,49%	11,40%	12,29%	13,17%	14,02%	14,86%	15,69%	16,50%	17,31%	18,11%	18,90%
	2,5% π.μ.	7,79%	8,84%	9,84%	10,81%	11,75%	12,67%	13,57%	14,45%	15,31%	16,17%	17,01%	17,85%	18,67%	19,50%	20,32%
	5,0% π.μ.	9,01%	10,05%	11,05%	12,02%	12,97%	13,89%	14,80%	15,69%	16,57%	17,45%	18,31%	19,17%	20,02%	20,87%	21,71%
	7,5% π.μ.	10,17%	11,20%	12,21%	13,19%	14,14%	15,07%	16,00%	16,91%	17,81%	18,70%	19,59%	20,47%	21,35%	22,23%	23,10%
	10,0% π.μ.	11,28%	12,32%	13,33%	14,31%	15,28%	16,23%	17,17%	18,10%	19,03%	19,94%	20,86%	21,77%	22,67%	23,58%	24,48%
	12,5% π.μ.	12,36%	13,40%	14,41%	15,41%	16,39%	17,37%	18,33%	19,28%	20,23%	21,17%	22,11%	23,05%	23,99%	24,92%	25,85%
	15,0% π.μ.	13,39%	14,44%	15,47%	16,49%	17,49%	18,49%	19,47%	20,45%	21,43%	22,40%	23,36%	24,33%	25,30%	26,26%	27,23%
17,5% π.μ.	14,40%	15,47%	16,51%	17,55%	18,58%	19,59%	20,60%	21,61%	22,61%	23,61%	24,61%	25,61%	26,61%	27,60%	28,60%	

NPV		ADR														
		-17,5%	-15,0%	-12,5%	-10,0%	-7,5%	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%	12,5%	15,0%	17,5%
Occupancy	-17,5% π.μ.	-3.502	-3.245	-2.988	-2.731	-2.487	-2.258	-2.048	-1.861	-1.678	-1.496	-1.315	-1.134	-953	-772	-591
	-15,0% π.μ.	-3.020	-2.750	-2.490	-2.250	-2.029	-1.834	-1.642	-1.450	-1.259	-1.069	-878	-687	-496	-306	-115
	-12,5% π.μ.	-2.550	-2.299	-2.064	-1.854	-1.652	-1.451	-1.250	-1.049	-849	-648	-448	-248	-47	153	354
	-10,0% π.μ.	-2.152	-1.920	-1.708	-1.496	-1.286	-1.076	-865	-655	-445	-235	-24	186	396	607	817
	-7,5% π.μ.	-1.808	-1.587	-1.366	-1.146	-926	-706	-486	-266	-46	174	394	614	834	1.054	1.274
	-5,0% π.μ.	-1.490	-1.260	-1.030	-800	-570	-341	-111	119	349	579	809	1.038	1.267	1.496	1.725
	-2,5% π.μ.	-1.177	-938	-698	-458	-219	21	261	500	740	979	1.218	1.457	1.695	1.934	2.172
	0,0% π.μ.	-868	-618	-369	-119	130	379	629	878	1.127	1.375	1.623	1.871	2.120	2.368	2.616
	2,5% π.μ.	-561	-302	-43	216	476	735	994	1.252	1.510	1.767	2.025	2.283	2.541	2.799	3.057
	5,0% π.μ.	-257	12	281	550	819	1.087	1.355	1.622	1.890	2.157	2.425	2.693	2.960	3.228	3.496
	7,5% π.μ.	45	324	603	881	1.158	1.436	1.713	1.991	2.268	2.545	2.823	3.100	3.377	3.655	3.932
	10,0% π.μ.	345	634	921	1.209	1.496	1.783	2.070	2.357	2.644	2.931	3.218	3.505	3.792	4.080	4.367
	12,5% π.μ.	644	941	1.238	1.534	1.831	2.128	2.425	2.722	3.019	3.315	3.612	3.909	4.206	4.503	4.800
	15,0% π.μ.	939	1.246	1.552	1.859	2.165	2.472	2.778	3.085	3.392	3.698	4.005	4.311	4.618	4.924	5.231
17,5% π.μ.	1.233	1.549	1.865	2.182	2.498	2.814	3.131	3.447	3.763	4.079	4.396	4.712	5.028	5.345	5.661	

Payback		ADR														
		-17,5%	-15,0%	-12,5%	-10,0%	-7,5%	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%	12,5%	15,0%	17,5%
Occupancy	-17,5% π.μ.	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	20	19	18	17	14	14	13
	-15,0% π.μ.	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	20	19	17	16	14	13	13	12	11
	-12,5% π.μ.	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	20	19	17	16	14	13	12	12	11	9	9
	-10,0% π.μ.	#N/A	#N/A	20	19	18	16	14	13	12	11	9	9	9	9	8
	-7,5% π.μ.	#N/A	20	18	17	14	13	13	12	11	9	9	8	8	8	8
	-5,0% π.μ.	19	17	16	14	13	12	11	11	9	9	8	8	8	7	7
	-2,5% π.μ.	17	14	13	12	12	11	9	8	8	8	8	7	7	7	6
	0,0% π.μ.	14	13	12	11	9	9	8	8	8	7	7	7	7	6	6
	2,5% π.μ.	13	12	11	9	9	8	8	8	7	7	7	6	6	6	6
	5,0% π.μ.	12	11	9	9	8	8	7	7	7	6	6	6	6	6	5
	7,5% π.μ.	11	9	9	8	8	7	7	7	6	6	6	6	6	5	5
	10,0% π.μ.	9	8	8	8	7	7	7	6	6	6	6	5	5	5	4
	12,5% π.μ.	8	8	8	7	7	7	6	6	6	6	5	5	4	4	4
	15,0% π.μ.	8	8	7	7	6	6	6	6	6	5	5	4	4	4	4
17,5% π.μ.	8	7	7	6	6	6	6	5	5	5	4	4	4	4	4	

8.25. Αναλύσεις ευαισθησίας – μεταβλητό μέρος ενοικίου Δήμου Νάουσας & περίοδος παραχώρησης

Επιπλέον, πραγματοποιήθηκε ανάλυση ευαισθησίας στη βάση δύο σημαντικών παραμέτρων προκειμένου να αξιολογηθεί η δυνατότητα λήψης υψηλότερου ποσοστού των εσόδων ως ενοίκιο (μεταβλητό μέρος ενοικίου) από την παραχώρηση της ξενοδοχειακής μονάδας για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των 30 ετών.

IRR		Μεταβλητό μέρος ενοικίου (% των συνολικών εσόδων του ξενοδοχείου)														
		2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%	5,5%	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%	8,5%	9,0%
Έτη παραχώρησης	30 έτη	13,17%	12,90%	12,63%	12,35%	12,07%	11,79%	11,51%	11,23%	10,94%	10,65%	10,36%	10,06%	9,76%	9,46%	9,15%
	31 έτη	13,24%	12,97%	12,70%	12,42%	12,15%	11,87%	11,59%	11,31%	11,02%	10,73%	10,44%	10,14%	9,84%	9,54%	9,24%
	32 έτη	13,30%	13,03%	12,76%	12,49%	12,22%	11,94%	11,66%	11,38%	11,09%	10,80%	10,51%	10,22%	9,92%	9,62%	9,31%
	33 έτη	13,36%	13,09%	12,82%	12,55%	12,28%	12,00%	11,72%	11,44%	11,16%	10,87%	10,58%	10,29%	9,99%	9,69%	9,38%
	34 έτη	13,41%	13,15%	12,88%	12,61%	12,33%	12,06%	11,78%	11,50%	11,22%	10,93%	10,64%	10,35%	10,05%	9,75%	9,45%
	35 έτη	13,46%	13,19%	12,93%	12,66%	12,38%	12,11%	11,83%	11,55%	11,27%	10,99%	10,70%	10,41%	10,11%	9,81%	9,51%
	36 έτη	13,51%	13,24%	12,97%	12,70%	12,43%	12,16%	11,88%	11,60%	11,32%	11,04%	10,75%	10,46%	10,16%	9,86%	9,56%
	37 έτη	13,55%	13,28%	13,01%	12,75%	12,48%	12,20%	11,93%	11,65%	11,37%	11,08%	10,80%	10,50%	10,21%	9,91%	9,61%
	38 έτη	13,58%	13,32%	13,05%	12,79%	12,51%	12,24%	11,97%	11,69%	11,41%	11,12%	10,84%	10,55%	10,26%	9,96%	9,66%
	39 έτη	13,62%	13,35%	13,09%	12,82%	12,55%	12,28%	12,00%	11,73%	11,45%	11,16%	10,88%	10,59%	10,30%	10,00%	9,70%
40 έτη	13,65%	13,39%	13,12%	12,85%	12,58%	12,31%	12,04%	11,76%	11,48%	11,20%	10,91%	10,63%	10,33%	10,04%	9,74%	

NPV		Μεταβλητό μέρος ενοικίου (% των συνολικών εσόδων του ξενοδοχείου)														
		2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%	5,5%	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%	8,5%	9,0%
Έτη παραχώρησης	30 έτη	878	800	721	643	565	486	408	330	251	173	94	16	-62	-141	-219
	31 έτη	907	828	749	670	591	512	433	354	275	196	117	38	-41	-120	-199
	32 έτη	933	854	774	695	615	536	456	376	297	217	138	58	-21	-101	-180
	33 έτη	958	878	798	718	638	558	478	397	317	237	157	77	-3	-83	-163
	34 έτη	981	900	820	739	659	578	497	417	336	256	175	95	14	-66	-147
	35 έτη	1.002	921	840	759	678	597	516	435	354	273	192	111	30	-51	-132
	36 έτη	1.022	940	859	777	696	614	533	452	370	289	207	126	45	-37	-118
	37 έτη	1.040	958	876	794	713	631	549	467	385	303	222	140	58	-24	-106
	38 έτη	1.057	974	892	810	728	646	564	481	399	317	235	153	71	-12	-94
	39 έτη	1.072	990	907	825	742	660	577	495	412	330	247	165	82	0	-83
40 έτη	1.087	1.004	921	838	756	673	590	507	424	342	259	176	93	10	-72	

Payback		Μεταβλητό μέρος ενοικίου (% των συνολικών εσόδων του ξενοδοχείου)														
		2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%	5,5%	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%	8,5%	9,0%
Έτη παραχώρησης	30 έτη	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9	11	11	11	12	12
	31 έτη	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9	11	11	11	12	12
	32 έτη	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9	11	11	11	12	12
	33 έτη	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9	11	11	11	12	12
	34 έτη	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9	11	11	11	12	12
	35 έτη	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9	11	11	11	12	12
	36 έτη	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9	11	11	11	12	12
	37 έτη	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9	11	11	11	12	12
	38 έτη	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9	11	11	11	12	12
	39 έτη	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9	11	11	11	12	12
40 έτη	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9	11	11	11	12	12	

8.26. Αναλύσεις ευαισθησίας – κατασκευαστικό κόστος

Στο πλαίσιο του παρόντος σεναρίου πραγματοποιήθηκε ανάλυση ευαισθησίας στη βάση μίας σημαντικής παραμέτρου που καθορίζει την απόδοση της επένδυσης στην ξενοδοχειακή μονάδα, του κατασκευαστικού κόστους. Δεδομένου ότι η εκτίμηση του κατασκευαστικού κόστους δεν βασίζεται σε κάποια πλήρη και εμπειριστατωμένη μελέτη του Δήμου Νάουσας, μελετήθηκε μεγάλο εύρος σεναρίων μείωσης / αύξησης των μεγεθών της παραμέτρου, ώστε να διαπιστωθεί πόσο ευαίσθητη είναι η επένδυση στις μεταβολές αυτές.

Κατασκευαστικό κόστος	IRR		NPV		Payback	
1.625.000	-35,0%	18,42%	-35,0%	1.695	-35,0%	6
1.687.500	-32,5%	17,91%	-32,5%	1.637	-32,5%	6
1.750.000	-30,0%	17,42%	-30,0%	1.579	-30,0%	7
1.812.500	-27,5%	16,96%	-27,5%	1.520	-27,5%	7
1.875.000	-25,0%	16,53%	-25,0%	1.462	-25,0%	7
1.937.500	-22,5%	16,12%	-22,5%	1.404	-22,5%	7
2.000.000	-20,0%	15,73%	-20,0%	1.345	-20,0%	7
2.062.500	-17,5%	15,36%	-17,5%	1.287	-17,5%	7
2.125.000	-15,0%	15,00%	-15,0%	1.229	-15,0%	7
2.187.500	-12,5%	14,66%	-12,5%	1.170	-12,5%	7
2.250.000	-10,0%	14,34%	-10,0%	1.112	-10,0%	8
2.312.500	-7,5%	14,03%	-7,5%	1.054	-7,5%	8
2.375.000	-5,0%	13,73%	-5,0%	995	-5,0%	8
2.437.500	-2,5%	13,45%	-2,5%	937	-2,5%	8
2.500.000	0,0%	13,17%	0,0%	878	0,0%	8
2.562.500	2,5%	12,90%	2,5%	819	2,5%	8
2.625.000	5,0%	12,64%	5,0%	759	5,0%	8
2.687.500	7,5%	12,39%	7,5%	700	7,5%	8
2.750.000	10,0%	12,15%	10,0%	640	10,0%	9
2.812.500	12,5%	11,91%	12,5%	581	12,5%	9
2.875.000	15,0%	11,69%	15,0%	521	15,0%	9
2.937.500	17,5%	11,47%	17,5%	462	17,5%	9
3.000.000	20,0%	11,26%	20,0%	402	20,0%	9
3.062.500	22,5%	11,06%	22,5%	343	22,5%	9
3.125.000	25,0%	10,86%	25,0%	283	25,0%	9
3.187.500	27,5%	10,67%	27,5%	224	27,5%	9
3.250.000	30,0%	10,49%	30,0%	165	30,0%	9
3.312.500	32,5%	10,31%	32,5%	105	32,5%	11
3.375.000	35,0%	10,13%	35,0%	46	35,0%	11

Εναλλακτικά σενάρια
εκμετάλλευσης της έκτασης
πλησίον του Στρατοπέδου
«Μίγγα»

8.27.1. Εναλλακτικά σενάρια εκμετάλλευσης της έκτασης πλησίον του Στρατοπέδου «Μίγγα»

Με βάση τα εναλλακτικά σενάρια που εξετάστηκαν (αθλητικοί χώροι, νέα πτέρυγα ξενοδοχείου, πολυχώρος συνεδρίων και εκδηλώσεων) εκτιμάται ότι η εκμετάλλευση της εν λόγω έκτασης δεν θα επιφέρει σημαντικά οφέλη στους πιθανούς ενδιαφερόμενους επενδυτές καθώς η ευρύτερη περιοχή διαθέτει ήδη σημαντικές υποδομές (αθλητικούς χώρους, συνεδριακά κέντρα, χώροι εκδηλώσεων, κτλ.) και παράλληλα απαιτούνται σημαντικά κεφάλαια για μία επένδυση με σχετικά υψηλό ρίσκο.



Αθλητικοί χώροι

Πλεονεκτήματα	Μειονεκτήματα
<ul style="list-style-type: none"> ○ Δυνατότητα στόχευσης στον αθλητικό τουρισμό ○ Δημιουργία νέων κέντρων εσόδων ○ Ενίσχυση του προσφερόμενου προϊόντος της ξενοδοχειακής μονάδας ○ Δυνατότητα επιμήκυνσης της τουριστικής περιόδου 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Μεγάλος αριθμός αθλητικών χώρων και εγκαταστάσεων υψηλών προδιαγραφών στην ευρύτερη περιοχή (Δημοτικό Αθλητικό Κέντρο Νάουσας, Αθλητικό Κέντρο «Χρήστος Λαναράς», Δημοτικό Κολυμβητήριο, Αθλητικό Κέντρο Αγίου Νικολάου) ○ Ιδιαίτερα υψηλό κόστος κατασκευής



Νέα πτέρυγα ξενοδοχείου

Πλεονεκτήματα	Μειονεκτήματα
<ul style="list-style-type: none"> ○ Αύξηση δυναμικότητας ξενοδοχειακής μονάδας ○ Δημιουργία νέων κέντρων εσόδων ○ Δημιουργία οικονομικών κλίμακας 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Η υφιστάμενη προβλεπόμενη δυναμικότητα της ξενοδοχειακής μονάδας (65 δωμάτια) κρίνεται ικανοποιητική για την κάλυψη της προβλεπόμενης ζήτησης ○ Μη ανταγωνιστική τοποθεσία σε σχέση με την υφιστάμενη ξενοδοχειακή μονάδα (θέα, εξωτερικό περιβάλλον, κτλ) ○ Ιδιαίτερα υψηλό κόστος κατασκευής



Πολυχώρος συνεδρίων & εκδηλώσεων

Πλεονεκτήματα	Μειονεκτήματα
<ul style="list-style-type: none"> ○ Δυνατότητα στόχευσης στον συνεδριακό τουρισμό ○ Δημιουργία νέων κέντρων εσόδων ○ Αναβάθμιση του προφίλ της ξενοδοχειακής μονάδας ○ Ενίσχυση του προσφερόμενου προϊόντος της ξενοδοχειακής μονάδας ○ Δυνατότητα επιμήκυνσης της τουριστικής περιόδου 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ύπαρξη αίθουσας συνεδριάσεων στην ξενοδοχειακή μονάδα (265 τ.μ.) ○ Μεγάλος αριθμός χώρων για συνέδρια και εκδηλώσεις στην ευρύτερη περιοχή (Πολυχώρος πολιτισμού «Βετλανς», Αίθουσα «Έρια», πολιτιστικό κέντρο της Σχολής Αριστοτέλους, χώροι συνεδρίων και εκδηλώσεων στα ξενοδοχεία της περιοχής) ○ Μη εδραιωμένος προορισμός για συνεδριακό τουρισμό ○ Ιδιαίτερα υψηλό κόστος κατασκευής

8.27.2. Εναλλακτικά σενάρια εκμετάλλευσης της έκτασης πλησίον του Στρατοπέδου «Μίγγα»

Πιο συγκεκριμένα, για το σενάριο εκμετάλλευσης μέσω της ανάπτυξης πολυχώρου για συνέδρια και εκδηλώσεις πραγματοποιήθηκε μία αρχική χρηματοοικονομική αξιολόγηση βασισμένη σε συγκριτικά στοιχεία από αναγνωρισμένους οργανισμούς του εξωτερικού (International Association of Professional Congress Organisers – IAPCO) και βάσεις δεδομένων της Deloitte. Με βάση τις παραδοχές που έχουν γίνει, εκτιμάται ότι η απόδοση της εν λόγω επένδυσης επιτυγχάνει σημαντικά χαμηλότερες αποδόσεις σε σχέση με την ξενοδοχειακή μονάδα (IRR της τάξεως του 4,1%).

Βασικές παραδοχές ανάπτυξης & κόστους

- Σύμφωνα με συγκριτικά στοιχεία του Παγκόσμιο Συνδέσμου Επαγγελματιών Οργανωτών Συνεδρίων (IAPCO), για την ανάπτυξη χώρων και εγκαταστάσεων φιλοξενίας συνεδρίων και εκδηλώσεων μικρού και μεσαίου μεγέθους απαιτούνται χώροι συνολικής δόμησης περίπου 1.400 τ.μ. (χρηρητικότητα περίπου 500-550 ατόμων)
- Με βάση συγκριτικά στοιχεία από βάσεις δεδομένων της Deloitte, το κατασκευαστικό κόστος αναμένεται να προσεγγίσει τα επίπεδα των €1.100 χωρίς ΦΠΑ (κόστος κατασκευής χωρίς ΦΠΑ: €1,6 εκατ., κόστος κατασκευής με ΦΠΑ: €2,0 εκατ.)
- Χρηματοδότηση της επένδυσης κατά 100% με ίδια κεφάλαια

Βασικές λειτουργικές παραδοχές

- Αριθμός συνεδρίων και εκδηλώσεων ανά έτος: 70
- Μέσος αριθμός ατόμων ανά συνέδριο / εκδήλωση: 120
- Μέσο έσοδα ανά άτομο: €50
- Περιθώριο λειτουργικής κερδοφορίας σε επίπεδο EBITDA: 25%

Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα με βάση τις παραπάνω παραδοχές

- Καθαρά Παρούσα Αξία (NPV): €-996,9 χιλ.
- Εσωτερικός Συντελεστής Απόδοσης (IRR): 4,07%
- Επανείσπραξη Ιδίων Κεφαλαίων: 16 έτη



Για να καταφέρει η εν λόγω επένδυση να επιφέρει μία απόδοση κοντά στα επίπεδα της ξενοδοχειακής μονάδας Βέρμιον (IRR της τάξεως του 13%) εκτιμάται ότι απαιτείται να επιτευχθούν ιδιαίτερα ανταγωνιστικά λειτουργικά μεγέθη σε επίπεδο εσόδων (μεταξύ €1,0 εκατ. και €1,2 εκατ. ανά έτος), γεγονός που κρίνεται αρκετά δύσκολο δεδομένης της υφιστάμενης ανάπτυξης του συνεδριακού τουρισμού στην περιοχή και του σημαντικού ανταγωνισμού που υπάρχει στον εν λόγω κλάδο. Πιο συγκεκριμένα, για την επίτευξη ενός IRR της τάξεως του 13% απαιτούνται έσοδα της τάξεως των €1-1,2 εκατ., τα οποία αντιστοιχούν (με αμετάβλητα τα λοιπά δεδομένα - ceteris paribus) σε:

- 326 συνέδρια και εκδηλώσεις ανά έτος ή
- €217 ανά άτομο ανά συνέδριο / εκδήλωση

Deloitte.

Η Deloitte Ελλάδας είναι μέλος της Deloitte Touche Tohmatsu Limited, μιας ιδιωτικής Βρετανικής εταιρίας περιορισμένης ευθύνης («DTTL»), της οποίας οι εταιρίες-μέλη είναι νομικά χωριστές και ανεξάρτητες οντότητες. Παρακαλούμε επισκεφθείτε την ιστοσελίδα www.deloitte.com/about για να ενημερωθείτε για το παγκόσμιο δίκτυο των εταιριών μελών μας.

Η Deloitte παρέχει ελεγκτικές, φορολογικές, συμβουλευτικές και χρηματοοικονομικές υπηρεσίες σε πελάτες του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα όλων των κλάδων. Η Deloitte προσφέρει υπηρεσίες σε 4 στους 5 οργανισμούς του Fortune Global 500® μέσω ενός παγκόσμιου διασυνδεδεμένου δικτύου εταιριών-μελών που δραστηριοποιούνται σε περισσότερες από 150 χώρες συνεισφέροντας παγκοσμίως επίπεδο δυνατότητας, βαθιά γνώση και υψηλής ποιότητας υπηρεσίες που ανταποκρίνονται στις πιο πολύπλοκες επιχειρηματικές προκλήσεις των πελατών μας. Για να μάθετε περισσότερα για το πώς τα περίπου 225,000 στελέχη μας δημιουργούν τον αντίκτυπο που μετράει παρακαλούμε να συνδεθείτε μαζί μας μέσω Facebook, LinkedIn ή Twitter.

Στην Ελλάδα, η «**Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών**» παρέχει ελεγκτικές (audit) υπηρεσίες, η «**Deloitte Business Solutions Ανώνυμη Εταιρία Συμβούλων Επιχειρήσεων**» χρηματοοικονομικές (financial advisory), φορολογικές (tax) και συμβουλευτικές (consulting) υπηρεσίες και η «**Deloitte Accounting Compliance & Reporting Services A.E.**» λογιστικές υπηρεσίες (accounting outsourcing). Με περισσότερα από 600 άτομα προσωπικό και γραφεία στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη, η Deloitte Ελλάδας εστιάζεται σε όλους τους κυρίαρχους κλάδους της οικονομίας, συμπεριλαμβανομένων των χρηματοοικονομικών υπηρεσιών, της ναυτιλίας, της ενέργειας, των καταναλωτικών προϊόντων, της υγείας, του βιομηχανικού κλάδου, της τεχνολογίας, των μέσων και των τηλεπικοινωνιών, της ακίνητης περιουσίας και του ευρύτερου δημόσιου τομέα. Στους πελάτες της Deloitte συγκαταλέγονται οι περισσότερες από τις μεγαλύτερες δημόσιες και ιδιωτικές εταιρίες του εμπορικού, βιομηχανικού και χρηματοοικονομικού τομέα. Για περισσότερες πληροφορίες, επισκεφθείτε την ιστοσελίδα μας: www.deloitte.gr

Το υλικό αυτό περιέχει αποκλειστικά και μόνο γενικές πληροφορίες και καμία από τις εταιρίες μέλη του διεθνούς δικτύου της Deloitte Touche Tohmatsu Limited ή άλλες συνεργαζόμενες οντότητες (συνολικά, το δίκτυο της Deloitte) δεν δύναται να εκληφθεί ότι δι' αυτού παρέχει συμβουλές ή υπηρεσίες. Ως εκ τούτου, προτείνουμε ότι οι αναγνώστες θα πρέπει να αναζητήσουν εξειδικευμένες συμβουλές σχετικά με κάθε ειδικό πρόβλημα που αντιμετωπίζουν. Προτού λάβετε αποφάσεις ή προβείτε σε ενέργειες που μπορεί να επηρεάσουν τα οικονομικά ή την επιχείρησή σας, θα πρέπει να συμβουλευτείτε ειδικό επαγγελματία σύμβουλο. Καμία νομική οντότητα του δικτύου της Deloitte δεν αποδέχεται ευθύνη για οιαδήποτε ζημία υστιστεί οποιοσδήποτε που βασίσθηκε στο παρόν.